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

***«УТВЕРЖДАЮ»***
***Генеральный директор***
***ООО «Центр оценки инвестиций»***

***Р.С. Луценко***

# ОТЧЕТ № РЭМ/23-315

## от 19 декабря 2023 года

## Оценка справедливой стоимости 3 (трёх) земельных участков, планируемых к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» и образованных в результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 50:14:0040108:914, 50:14:0040108:927, 50:14:0040108:929, входящих в состав активов Фонда

| | |
|---|---|
| **Заказчик:** | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» |
| **Исполнитель:** | Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций» |
| **Цели и задачи оценки:** | Определение справедливой стоимости объекта (объектов) 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 № 315 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. |
| **Дата проведения оценки:** | 19 декабря 2023 г. |
| **Дата составления отчета:** | 19 декабря 2023 г. |

**г. Королёв МО, 2023 г.**

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

## СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА


| | Стр. |
|---|---|
| Сопроводительное письмо | 3 |
| I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ | 5 |
| 1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку | 5 |
| 1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку | 8 |
| 1.3. Сведения о заказчике оценки | 9 |
| 1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор | 9 |
| 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» | 9 |
| 1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах | 9 |
| 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 | 9 |
| 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 | 12 |
| 1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата | 13 |
| 1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки | 13 |
| 1.11. Методология определения справедливой стоимости | 14 |
| II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ | 18 |
| 2.1. Общие положения | 18 |
| 2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки | 18 |
| 2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки | 20 |
| 2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки | 32 |
| 2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки | 32 |
| III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ | 33 |
| 3.1. Общие положения | 33 |
| 3.2. Анализ рынка недвижимости | 33 |
| IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 92 |
| 4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных | 92 |
| V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ | 94 |
| 5.1. Общие положения | 94 |
| 5.2. Основные понятия оценки | 94 |
| 5.3. Общее описание методов оценки земельных участков | 95 |
| 5.4. Согласование результатов оценки | 102 |
| VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ | 103 |
| 6.1. Выбор подходов и методов оценки | 103 |
| 6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом | 105 |
| 6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом | 133 |
| 6.4. Согласование результатов оценки | 133 |
| VII. ВЫВОДЫ | 134 |
| VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ | 135 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1 | 137 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2 | 324 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 3 | 423 |


Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

***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.***

«19» декабря 2023 г.

***Уважаемая Елена Валентиновна!***

В соответствии с Дополнительным соглашением № 315 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 3 (трёх) земельных участков, планируемых к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» и образованных в результате перераспределения земельных участков, входящих в состав активов Фонда:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 745 +/-77 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:929;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 1 071 +/-93 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:914;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 4 459 +/-189 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:927.

Характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки, представлены ниже:

| № п/п | Кадастровый номер или обозначение земельного участка | Площадь, кв. м | Категория земель | Вид разрешенного использования | Балансовая стоимость на дату оценки, руб. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 50:14:0040108:ЗУ1 | 1 049 | земли населенных пунктов | для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства | не определена |
| 2 | 50:14:0040108:ЗУ2 | 1 071 | земли населенных пунктов | для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства | не определена |
| 3 | 50:14:0040108:ЗУ3 | 4 155 | земли населенных пунктов | для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства | не определена |

Оценка проведена по состоянию на 19 декабря 2023 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

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

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 3 (трёх) земельных участков, планируемых к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» и образованных в результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 50:14:0040108:914, 50:14:0040108:927, 50:14:0040108:929, входящих в состав активов Фонда, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:**

**3 866 000**
***(Три миллиона восемьсот шестьдесят шесть тысяч)***
**рублей,**

в том числе:

| № п/п | Кадастровый номер или обозначение земельного участка | Площадь, кв. м | Категория земель | Разрешенное использование | Итоговая величина стоимости, руб. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 50:14:0040108:ЗУ1 | 1 049 | земли населенных пунктов | для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства | 485 000 |
| 2 | 50:14:0040108:ЗУ2 | 1 071 | земли населенных пунктов | для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства | 1 902 000 |
| 3 | 50:14:0040108:ЗУ3 | 4 155 | земли населенных пунктов | для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства | 1 479 000 |

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

***Генеральный директор***
***ООО «Центр оценки инвестиций»***

***Р.С. Луценко***

# РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 315 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

**1. Объекты оценки, включая права на объекты оценки.**

Объектами оценки являются 3 (три) земельных участка, планируемые к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» и образованные в результате перераспределения земельных участков, входящих в состав активов Фонда:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 745 +/-77 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:929;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 1 071 +/-93 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:914;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 4 459 +/-189 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:927.

Характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки, представлены в табл. 1.

**Таблица 1.**

**Характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки**

| № п/п | Кадастровый номер или обозначение земельного участка | Площадь, кв. м | Категория земель | Вид разрешенного использования | Балансовая стоимость на дату оценки, руб. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 50:14:0040108:ЗУ1 | 1 049 | земли населенных пунктов | для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства | не определена |
| 2 | 50:14:0040108:ЗУ2 | 1 071 | земли населенных пунктов | для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства | не определена |
| 3 | 50:14:0040108:ЗУ3 | 4 155 | земли населенных пунктов | для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства | не определена |

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Ограничения и обременения прав на объекты оценки, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки, представлены в табл. 2.

**Таблица 2.**

**Данные об ограничениях и обременениях прав на объекты оценки**

| № п/п | Кадастровый номер | Доверительное управление | Аренда | Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 50:14:0040108:ЗУ1 | есть | нет | отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых) |
| 2 | 50:14:0040108:ЗУ2 | есть | нет | отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых) |
| 3 | 50:14:0040108:ЗУ3 | есть | нет | отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых) |

Объекты оценки не имеют 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 объектов оценки) является стоимость объектов, определенная на основе

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8
Страница 5 из 441

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. N 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 объектами оценки;
- участники сделки или пользователи объектов являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 19.12.2023 г.
- предполагаемое использование объектов – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объектов 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 N 3758-У от 25 августа 2015 года).

**5. Дата оценки – 19.12.2023 г.**

**6. Специальные допущения, иные существенные допущения.**

Специальные допущения – отсутствуют.

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

Стоимость объектов оценки определяется без учета капитальных строений и сооружений, находящихся на оцениваемых земельных участках (при наличии таковых).

**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 оцениваемые объекты. 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.

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с 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 объектов оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов.
- Ни заказчик, ни 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 объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектам, указанной в данном отчете.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценочную компанию и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов 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 объектов оценки предполагает, что текущее использование объектов оценки является их наиболее эффективным использованием.
- Объекты оценки не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на стоимость объектов.

**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

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

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. N 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 | **Чужмаков Игорь Александрович** - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».<br>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.).<br>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.<br>Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г.<br>Стаж работы оценщиком с 2016 года.<br>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций». |
| Номер контактного телефона оценщика | +7 (495) 229 – 49 - 71 |
| Почтовый адрес оценщика | 141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110. |
| Адрес электронной почты оценщика | chuzhmakov@ramb-price.ru |
| Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика | Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 220005-035-000163 от 21.11.2022 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 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) | 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж |
| Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО) для корреспонденции | 115184, г. Москва, а/я 10 |

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

## 1.3. Сведения о заказчике оценки

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

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

| | |
|---|---|
| Организационно правовая форма и полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций» |
| Основной государственный регистрационный номер | 1045003366550 |
| Дата присвоения ОГРН | 19.08.2004 г |
| Место нахождения | 141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019 |
| Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица | Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 220005-035-000162 от 21.11.2022 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 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

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

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 нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

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 №№ 7-11), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

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 одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

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

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения объекта (объектов) оценки. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных заказчиком;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика 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. Оцениваемые земельные участки имеют следующие основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости, а именно:
  - подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель - земли населенных пунктов;
  - вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства;
  - существенных изменений по наличию коммуникаций на оцениваемых земельных участках не произошло - коммуникаций нет (электричество по границе);
  - оцениваемые земельные участки не застроены, на них 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 оцениваемых земельных участков оценивается как удовлетворительное – дорога до самых участков, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

## 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 или обозначение земельного участка | Площадь, кв. м | Затратный подход, руб. | Сравнительный (рыночный*) подход, руб. | Доходный подход, руб. | Итоговая величина стоимости, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 50:14:0040108:ЗУ1 | 1 049 | не применяется | 485 000 | не использовался | 485 000 |
| 2 | 50:14:0040108:ЗУ2 | 1 071 | не применяется | 1 902 000 | не использовался | 1 902 000 |
| 3 | 50:14:0040108:ЗУ3 | 4 155 | не применяется | 1 479 000 | не использовался | 1 479 000 |
| | **Итого** | | | | | **3 866 000** |

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

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

### Ограничения и пределы применения 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.

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

## 1.11. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с указанным ранее стандартом справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

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

*2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива*.

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

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

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

*3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов*.

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

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в 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:

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

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

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

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

*5. Применение методов оценки.*

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

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.

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

# 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 | Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости | представлены в Приложении 3 настоящего отчета | копии |
| 2 | Решение об образовании 3 (трёх) самостоятельных земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 50:14:0040108:914, 50:14:0040108:927, 50:14:0040108:929 | б/н от 04.12.2023 г. | копия |
| 3 | Схема перераспределения земельных участков | б/п | копия |
| 4 | 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 объектами оценки являются 3 (три) земельных участка, планируемые к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» и образованные в результате перераспределения земельных участков, входящих в состав активов Фонда:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 745 +/-77 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:929;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 1 071 +/-93 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:914;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь 4 459 +/-189 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:927.

Характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки, представлены в табл. 4.

**Таблица 4.**

**Характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки**

| № п/п | Кадастровый номер или обозначение земельного участка | Площадь, кв. м | Категория земель | Вид разрешенного использования | Балансовая стоимость на дату оценки, руб. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 50:14:0040108:ЗУ1 | 1 049 | земли населенных пунктов | для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства | не определена |
| 2 | 50:14:0040108:ЗУ2 | 1 071 | земли населенных пунктов | для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства | не определена |
| 3 | 50:14:0040108:ЗУ3 | 4 155 | земли населенных пунктов | для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства | не определена |

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

**Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.**

На дату проведения оценки оцениваемые земельные участки планируются к включению 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.

После включения объекта оценки в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», объект оценки будет иметь 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

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

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

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

а) в соответствии с п. 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;

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8
Страница 20 из 441

- 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.

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

## 1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

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




Земли населенных пунктов могут иметь следующие виды разрешенного использования:

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

Земли сельхоз назначения могут иметь следующие виды разрешенного использования:

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

***Особенности видов разрешенного использования земельных участков***

**Индивидуальное жилищное строительство**

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

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

**Дачное некоммерческое товарищество, садовое некоммерческое товарищество, садовое некоммерческое партнерство**

Этот вид разрешенного использования оптимален для строительства дачного или садового дома (как правило, небольшого). Такие участки располагаются как на землях населенных пунктов, так и на

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

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. 5.

**Таблица 5.**

**Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки**

| № п/п | Кадастровый номер или обозначение земельного участка | Площадь, кв. м | Категория земель | Вид разрешенного использования | Примечание |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 50:14:0040108:ЗУ1 | 1 049 | земли населенных пунктов | для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства | неликвидный (вспомогательный) участок, предназначенный для устройства внутренних проездов и дорог |
| 2 | 50:14:0040108:ЗУ2 | 1 071 | земли населенных пунктов | для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства | ликвидный (основной) участок, предназначенный для ИЖС |
| 3 | 50:14:0040108:ЗУ3 | 4 155 | земли населенных пунктов | для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства | неликвидный (вспомогательный) участок, предназначенный для устройства внутренних проездов и дорог |

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

В табл. 6 представлено сопоставление кадастровых номеров земельных участков, из которых образованы оцениваемые земельные участки, с номерами образованных путем перераспределения (оцениваемых) земельных участков.

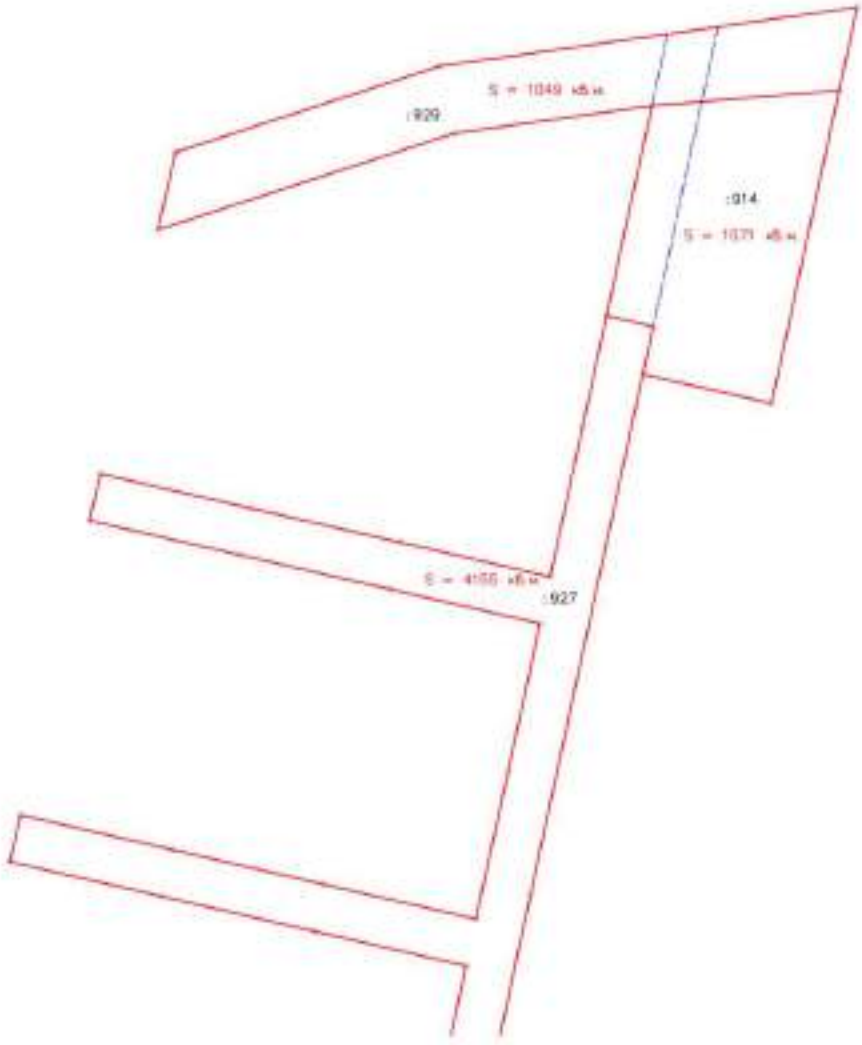
**Таблица 6.**

**Сопоставление кадастровых номеров земельных участков, из которых образованы оцениваемые земельные участки, с номерами образованных путем перераспределения (оцениваемых) земельных участков**

| № п/п | Кадастровый номер ЗУ до перераспределения | Площадь ЗУ до перераспределения, кв. м | Кадастровый номер или обозначение образованного земельного участка | Площадь образованного земельного участка, кв. м |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 50:14:0040108:929 | 745 +/- 77 | 50:14:0040108:ЗУ1 | 1 049 |
| 2 | 50:14:0040108:914 | 1 071 +/- 93 | 50:14:0040108:ЗУ2 | 1 071 |
| 3 | 50:14:0040108:927 | 4 459 +/- 189 | 50:14:0040108:ЗУ3 | 4 155 |

*Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Данные заказчика.*

Схема перераспределения земельных участков представлена на рис. 1.




- красный цвет - это границы образуемых (после перераспределения) земельных участков;
- синий цвет – это текущие (до перераспределения) границы земельных участков.

***Рис. 1. Схема перераспределения земельных участков***

## 2. Местоположение объекта (объектов).

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

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

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

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

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона

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

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

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

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

Таблица 7. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

| Типовые зоны в пределах города | Описание зоны | Код |
|---|---|---|
| Центр города | Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличии от любой другой зоны. | I |

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

| Типовые зоны в пределах города | Описание зоны | Код |
|---|---|---|
| Центры деловой активности | Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта. | II |
| Зоны автомагистралей | Зоны 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 |

3476/22 ООО "Центр оценки инвестиций"

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

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 7.

**Таблица 7.**

**Данные об адресе объекта (объектов) оценки**

| № п/п | Кадастровый номер или обозначение земельного участка | Адрес объекта |
|---|---|---|
| 1 | 50:14:0040108:ЗУ1 | Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21 |
| 2 | 50:14:0040108:ЗУ2 | Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21 |
| 3 | 50:14:0040108:ЗУ3 | Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, 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. 2 и рис. 3).

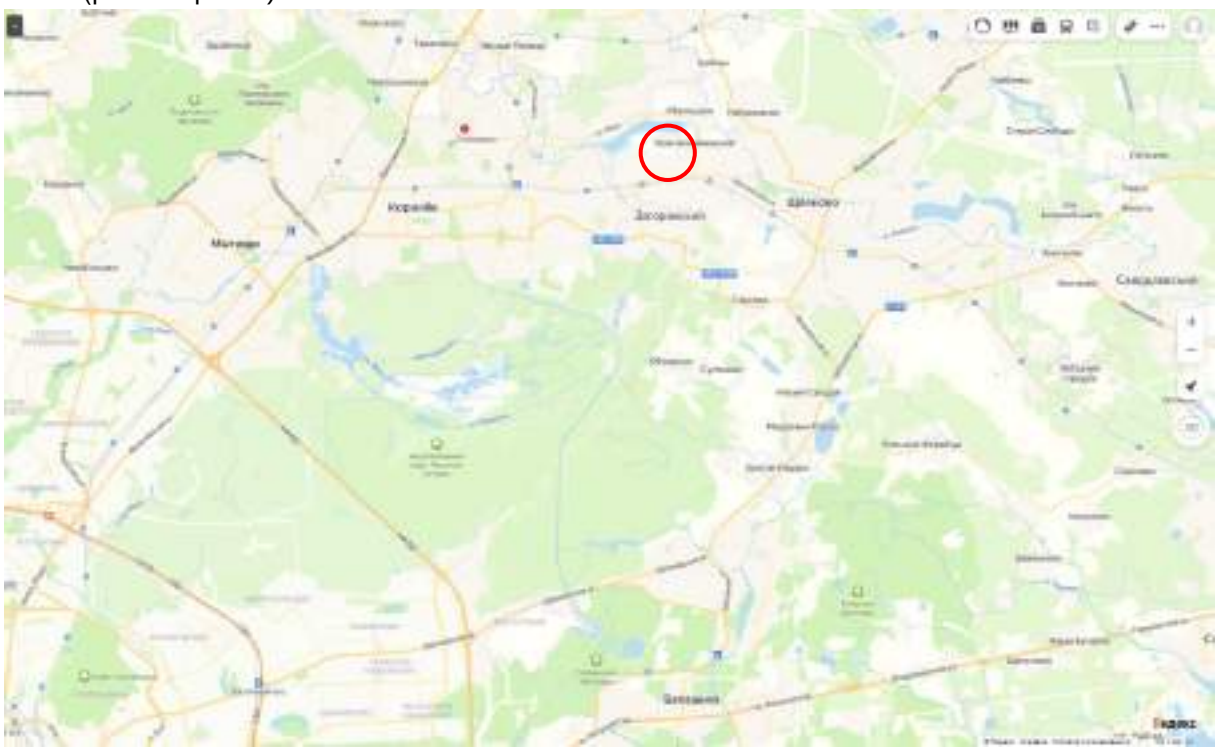


***Рис. 2. Местоположение объектов оценки.***

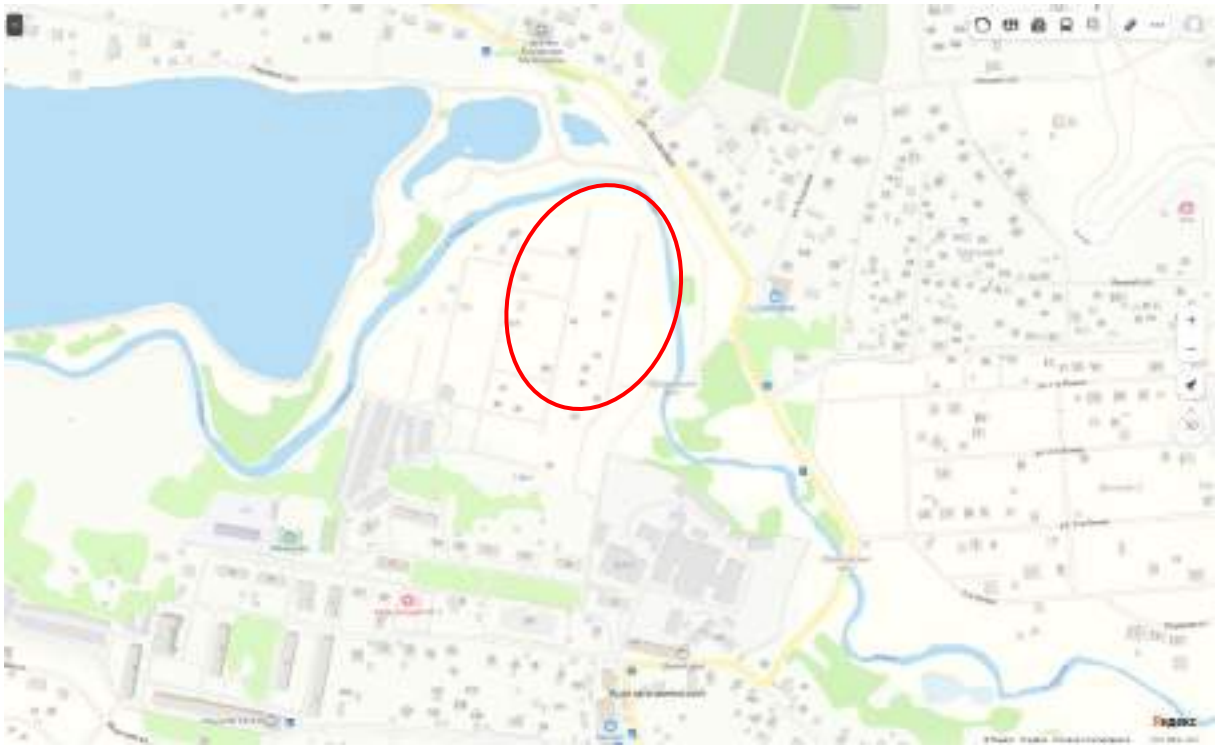


***Рис. 3. Местоположение объектов оценки.***

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

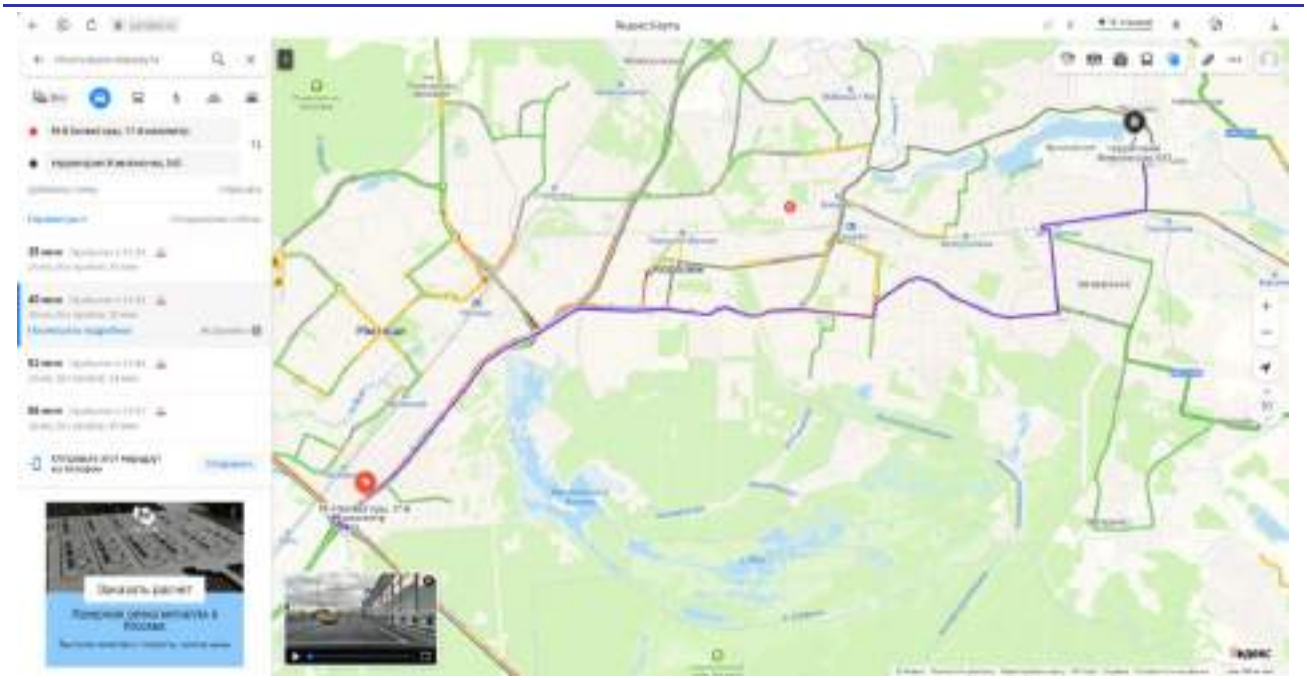
Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 8.

**Таблица 8.**

**Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки**

| Кадастровый номер или обозначение земельного участка | Типовая территориальная зона в пределах региона | Типовая зона территориальная в пределах города | Удаление от МКАД* |
|---|---|---|---|
| Все объекты, указанные в Задании на оценку | в пределах от 16 до 30 км от МКАД | ТЗ № 4 | 20 км по Ярославскому шоссе |

**Подтверждение информации**



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

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

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

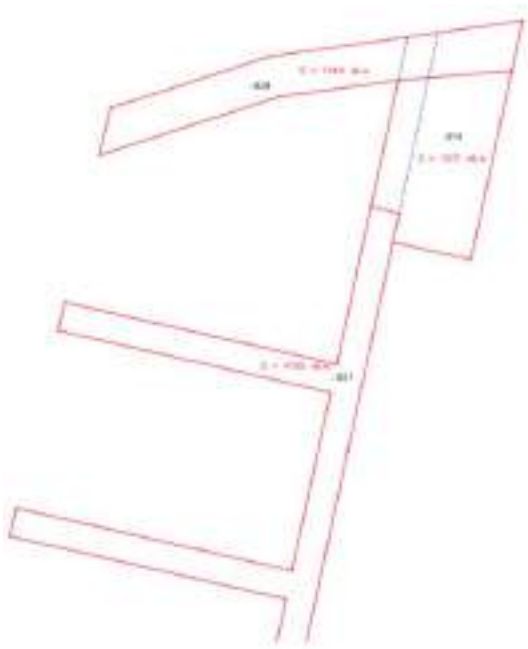
При проведении настоящей оценки учитывались следующие физические характеристики объекта (объектов) оценки:

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

Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 9.

**Таблица 9.**

**Физические характеристики объекта (объектов) оценки**

| № п/п | Кадастровый номер или обозначение земельного участка | Площадь, кв. м | Наличие коммуникаций | Рельеф объекта | Форма объекта | Примечание |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 50:14:0040108:ЗУ1 | 1 049 | электричество по границе (нет) | ровный |  | внутренние дороги и проезды |
| 2 | 50:14:0040108:ЗУ2 | 1 071 | электричество по границе (нет) | ровный | | |
| 3 | 50:14:0040108:ЗУ3 | 4 155 | электричество по границе (нет) | ровный | | внутренние дороги и проезды |

- красный цвет - это границы образуемых (после перераспределения) земельных участков;
- синий цвет – это текущие (до перераспределения) границы земельных участков.

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

Результаты фотофиксации (осмотра) объекта (объектов) оценки по состоянию на август 2023 года представлены на фото 1-14. Осмотр объектов оценки по состоянию на дату оценки не проводился ввиду сложных погодных условий (в результате обильного снегопада образовался высокий уровень снега, в результате чего проезд к объектам оценки затруднен).

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



Фото 1. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 2. Общий вид объекта (объектов) оценки

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8
Страница 29 из 441


Фото 3. Общий вид объекта (объектов) оценки


Фото 4. Общий вид объекта (объектов) оценки


Фото 5. Общий вид объекта (объектов) оценки


Фото 6. Общий вид объекта (объектов) оценки


Фото 7. Общий вид объекта (объектов) оценки


Фото 8. Общий вид объекта (объектов) оценки


Фото 9. Общий вид объекта (объектов) оценки


Фото 10. Общий вид объекта (объектов) оценки


Фото 11. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 12. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 13. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 14. Общий вид объекта (объектов) оценки

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

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 10.

**Таблица 10.**

**Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки**

| Кадастровый номер или обозначение земельного участка | Уровень операционных расходов | Условия аренды | Состав арендаторов | Иные характеристики |
|---|---|---|---|---|
| Все объекты, указанные в Задании на оценку | земельный налог в соответствии с законодательством | н/д | н/д | н/д |

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

## 5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 11.

**Таблица 11.**

**Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

| Кадастровый номер или обозначение земельного участка | Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью |
|---|---|
| Все объекты, указанные в Задании на оценку | отсутствует |

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 12, 13).

**Таблица 12.**

**Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки**

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

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

**Таблица 13.**

**Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки**

| Кадастровый номер или обозначение земельного участка | Обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием | Наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором | Наличие системы освещения территории | Наличие охраны территории |
|---|---|---|---|---|
| Все объекты, указанные в Задании на оценку | дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки) | нет | нет | нет |

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

## 2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

# РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

## 3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

## 3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

*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 – 2022 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2022 г. представлены в табл. 14.

**Таблица 14.**

**Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2022 г.**

| Показатели | 2007 г. | 2008 г. | 2009 г. | 2010 г. | 2011 г. | 2012 г. | 2013 г. | 2014 г. | 2015 г. | 2016 г. | 2017 г. | 2018 г. | 2019 г. | 2020 г. | 2021 г. | 2022 г. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ВВП | 108,5 | 105,2 | 92,2 | 104,5 | 104,3 | 103,7 | 101,8 | 100,7 | 97,2 | 99,8 | 101,5 | 102,3 | 101,3 | 96,9 | 104,7 | 97,9 |
| Индекс-дефлятор ВВП | 113,8 | 118,0 | 102,0 | 114,2 | 115,9 | 109,1 | 105,4 | 107,5 | 108,2 | 103,6 | 105,2 | 108,0 | 103,4 | 100,1 | 116,4 | 114,3 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 | 105,9 к январю – сентябрю 2021 г. |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США | 351,9 | 467,6 | 301,7 | 397,1 | 516,7 | 524,7 | 526 | 497,8 | 339,7 | 279,2 | 353,5 | 439,4 | 410,0 | 331,7 | 494,0 | нет данных |
| Импорт товаров млрд. долл. США | 199,8 | 267,1 | 167,3 | 228,9 | 305,8 | 317,3 | 315,3 | 286,7 | 194,1 | 191,4 | 238,1 | 257,7 | 268,7 | 239,7 | 303,9 | нет данных |
| 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 |

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

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

https://gks.ru/bgd/regl/b23_01/Main.htm).
2. http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/.

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

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%;
- 2021 г. – в целом наблюдается улучшение макроэкономических показателей, но при этом отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,4%;
- 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%.

## 2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам октября 2023 г. (данные за ноябрь 2023 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

**1.** По оценке Минэкономразвития России, в октябре 2023 г. **ВВП** превысил уровень прошлого года на +5,0% г/г (в сентябре +5,6% г/г), а уровень двухлетней давности – на +1,8% (+1,5% в сентябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,3% м/м SA после +0,5% м/м SA месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +3,2% г/г, к уровню двухлетней давности на +1,1%.

**2.** Рост **промышленного производства** в октябре составил +5,3% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности сохраняется существенный прирост: +3,6% после +3,4% в сентябре. С учётом сезонности производство выросло на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2023 г. рост ускорился до +3,5% г/г после +3,3% г/г за 9 месяцев 2023 г.

**3.** В октябре выпуск **обрабатывающей промышленности** продолжил расти высокими темпами: +9,5% г/г после +10,9% г/г в сентябре. С устранением сезонного фактора выпуск немного увеличился относительно прошлого месяца (+0,1% м/м SA). К уровню двухлетней давности: +8,2% в октябре после +8,5% в сентябре. По итогам 10 месяцев 2023 г. рост ускорился до +7,4% г/г после +7,1% г/г за 9 месяцев 2023 г.

Основной вклад в рост выпуска обрабатывающей промышленности шестой месяц подряд обеспечивает **машиностроительный комплекс** (+4,5 п.п.). Вместе с **химическим и металлургическим комплексами** эти три сектора дают около 85% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.

**3.1. Машиностроительный комплекс** в октябре вырос на +28,2% г/г после +35,9% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +25,5% г/г после +31,8% г/г). При этом в октябре, как и месяцем ранее, отмечалась положительная динамика во всех подотраслях комплекса: производство **компьютерного и электронного оборудования** (+31,4% г/г), **электрооборудования** (+25,4% г/г), **машин и оборудования, не включённых в другие группировки** (+12,7% г/г), **автопроизводство** (+41,0% г/г), **прочих транспортных средств** (+27,7% г/г). По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса увеличил темпы до +20,2% после +18,6% месяцем ранее.

**3.2.** Динамика выпуска **металлургического комплекса** в октябре составила +9,4% г/г после +11,6% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,0 п.п.). При этом возобновился рост **металлургического производства**: +1,2% г/г после -0,1% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в октябре в целом по комплексу превышение выпуска на +10,6% после +11,1% месяцем ранее.

**3.3.** Продолжилось ускорение роста выпуска **химической промышленности**: +15,0% г/г после +14,7% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,6 п.п.). Наибольшую поддержку росту оказало **производство химических веществ и продуктов** (+15,6% г/г после +15,1% г/г). Улучшение темпов также и в **фармацевтической отрасли** – +13,8% г/г после +12,8% г/г. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в октябре превышен на +8,6% после +13,1% месяцем ранее.

**3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс** второй месяц находится в отрицательной зоне – в октябре -1,9% г/г после -0,6% г/г. К уровню двухлетней давности динамика выпуска составила -1,7% после +0,5% месяцем ранее.

**3.5. Пищевая промышленность** в течение всего 2023 г. удерживает высокие темпы роста – в октябре +4,2% г/г после +4,5% г/г в сентябре. При этом существенно выросло производство напитков до +4,4% г/г после -1,8% г/г месяцем ранее. Динамика к уровню двухлетней давности в целом по комплексу также остаётся высокой: +5,4% после +7,7% месяцем ранее.

**4.** В октябре **добывающий сектор** продолжил улучшение динамики: -0,1% г/г после -0,7% г/г в сентябре, в том числе на фоне увеличения **добычи угля** (+2,2% г/г после +2,1% г/г). Рост также продолжает демонстрировать отрасль **предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых** (+6,3% г/г после +3,7% г/г в сентябре).

С устранением сезонного фактора в октябре в целом по сектору рост на +0,2% м/м SA. К уровню двухлетней давности – небольшое улучшение динамики до -2,1% после -2,3% месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2023 г. добыча полезных ископаемых составила -1,1% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение полугода.

**5. Инвестиционная активность** в 3 квартале 2023 г. оказалась намного выше ожиданий. Рост по полному кругу организаций: +13,3% г/г после +12,6% г/г кварталом ранее, а с учётом фактора сезонности +5,6% кв/кв SA после +6,3% кв/кв SA. К уровню двухлетней давности также существенный рост (+15,9% после +16,3 во 2 квартале). По итогу 9 месяцев 2023 г. темпы роста инвестиций достигли +10,0% г/г (+7,6% г/г в I полугодии).

**6.** Рост **объёма строительных работ** в годовом выражении в октябре составил +3,2% г/г после +8,4% г/г месяцем ранее, но к уровню двухлетней давности, наоборот, ускорился до +12,2% (+11,4% в сентябре). С исключением сезонности в октябре объём строительных работ вырос на +0,5% м/м SA после сокращения на -2,2% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2023 г. рост составил +8,1% г/г (+8,8% г/г за 9 месяцев 2023 г.).

**7.** В октябре рост объёмов **оптовой торговли** ускорился до +25,5% г/г после +21,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности снижение замедлилось до -4,0% (-6,9% в сентябре). С исключением сезонности объёмы оптовой торговли в октябре выросли на +2,4% м/м SA после -1,4% м/м SA в сентябре. По итогам 10 месяцев оптовая торговля превысила уровень прошлого года на +9,5% г/г (по итогам 9 месяцев 2023 г. рост был на +7,7% г/г).

**8.** Выпуск продукции **сельского хозяйства** в октябре вырос на +5,5% г/г (+12,7% г/г в сентябре). К уровню двухлетней давности рост остаётся на высоком уровне: +18,2% (+29,3% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства снизились на -2,4% м/м SA после значительного прироста в сентябре на +12,1% м/м SA. В целом за 10 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,9% г/г (за 9 месяцев на +1,3% г/г).

По предварительным данным Росстата, в октябре выросло производство **мяса** (+2,0% г/г после +1,3% в сентябре) и **молока** (+2,0% г/г после +1,8% в сентябре). Производство **яиц** сократилось на -1,3% г/г, как и месяцем ранее.

**9.** В октябре **грузооборот транспорта** вырос на +2,8% г/г после роста на +1,7% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности падение замедлилось до -3,8% (-5,1% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в октябре вырос на +0,2% м/м SA после сокращения на -1,0% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта улучшилась и составила -0,8% г/г (после -1,2% г/г за 9 месяцев 2023 г.).

**Без трубопроводного транспорта** в октябре грузооборот вырос на +2,5% г/г после роста на +2,7% г/г в сентябре, а к уровню двухлетней давности не изменился: 0,0% после роста на +0,7% месяцем ранее. С исключением сезонности в октябре возобновился рост: +0,1% м/м SA после -0,3% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,5% г/г, как и за 9 месяцев.

**10. Кредитования экономики** (юр. лица + физ. лица) в рублях в октябре превысило уровень прошлого года на +25,0% г/г после +25,4% г/г в сентябре. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост – на +2,0% м/м SA (+2,2% м/м SA в сентябре).

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

**Кредитование юридических лиц** в рублях в годовом выражении замедлилось до +25,6% г/г после +27,2% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост – на +1,9% м/м SA (+2,2% м/м SA в сентябре).

Рублёвое **кредитование физических лиц** (потреб. + ипотечные кредиты) ускорилось до +23,8% г/г после +22,3% г/г в сентябре. С исключением сезонности рост практически сохранился на уровне сентября: +2,3% м/м SA после +2,4% м/м SA.

**11. Потребительская активность** в октябре продолжила уверено расти.

**Суммарный оборот** розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в октябре продемонстрировал ускорение до +10,7% г/г в реальном выражении после +10,0% г/г месяцем ранее (+3,3% к октябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. За 10 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +5,3% г/г в реальном выражении.

**Оборот розничной торговли** в октябре вырос до +12,7% г/г в реальном выражении после +12,2% г/г в сентябре (+1,2% к уровню октября 2021 г). С учётом сезонности рост на +1,3% м/м SA после +1,2% м/м SA месяцем ранее. В целом за 10 месяцев текущего года показатель составил +5,5% г/г в реальном выражении.

**Платные услуги населению** в октябре были на +5,1% г/г выше уровня прошлого года в реальном выражении после +4,4% г/г в сентябре (+7,6% к октябрю 2021 г.). С исключением сезонного фактора: +0,5% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее. За 10 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,3% г/г.

**Оборот общественного питания** в октябре ускорился до +8,3% г/г в реальном выражении после +7,2% г/г месяцем ранее (+18,3% к октябрю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,3% м/м SA после +0,6% м/м SA в сентябре. С начала текущего года общепит вырос на +12,5% г/г в реальном выражении.

**12.** По итогам октября **инфляция** составила 6,7% г/г после 6,0% г/г в сентябре. По состоянию на 27 ноября 2023 г. инфляция год к году 7,5% (на 20 ноября – 7,3% г/г). С начала года по 27 ноября потребительские цены выросли на 6,7%.

**Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности** по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в октябре составил +13,5% г/г (в сентябре +10,9% г/г). В целом по промышленности в октябре 2023 г. индекс вырос на +21,6% г/г после +16,7% г/г в сентябре.

**13.** После стабильной **ситуации на рынке труда** в течении последних трёх месяцев безработица в октябре вновь обновила исторический минимум и составила 2,9% от рабочей силы.

В сентябре 2023 г. *(по последней оперативной информации)* **рост заработной платы** в номинальном выражении остался на высоком уровне и составил +13,6% г/г после +15,1% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** – +7,2% г/г после +9,5% г/г. За 9 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,2% г/г, реальная – на +7,4% г/г.

*Показатели деловой активности*

Показатели деловой активности представлены на рис. 4.

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.–окт.23 | окт.23 | III кв. 23 | сен.23 | авг.23 | июль.23 | II кв. 23 | I кв. 23 | 2022 | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Экономическая активность | | | | | | | | | | | | | | |
| ВВП | 3,2 | 5,8 | 6,6 | 6,6 | 6,6 | 6,2 | 4,9 | -1,8 | -2,1 | -2,7 | -3,8 | -4,5 | 3,9 | 5,6 |
| Сельское хозяйство | 1,9 | 5,8 | 4,0 | 12,7 | -6,3 | -2,9 | 2,9 | 2,9 | 11,3 | 10,9 | 13,0 | 9,4 | 6,4 | -0,7 |
| Строительство | 6,1 | 3,2 | 8,0 | 8,4 | 8,9 | 6,8 | 9,8 | 6,8 | 8,2 | 6,9 | 8,2 | 3,6 | 3,9 | 7,0 |
| Оптовая торговля | 9,5 | 25,5 | 22,9 | 21,2 | 23,0 | 24,8 | 12,9 | -10,7 | -16,7 | -26,9 | -23,8 | -19,9 | 2,1 | 5,3 |
| Суммарный оборот | 5,3 | 10,7 | 9,6 | 10,0 | 9,4 | 9,5 | 0,7 | -3,9 | -3,3 | -6,1 | -6,2 | -6,2 | 6,6 | 10,4 |
| Розничная торговля | 6,6 | 12,7 | 11,3 | 12,2 | 11,0 | 10,5 | 9,4 | -6,9 | -6,5 | -9,6 | -9,8 | -9,6 | 4,8 | 7,6 |
| Платные услуги населению | 4,3 | 5,1 | 4,9 | 4,4 | 5,0 | 5,2 | 5,9 | 2,8 | 3,0 | 3,0 | 3,8 | 3,3 | 11,5 | 17,2 |
| Общественное питание | 12,5 | 8,3 | 9,1 | 7,2 | 9,4 | 12,1 | 18,4 | 12,2 | 7,6 | 10,6 | 5,3 | 2,1 | 12,7 | 26,8 |
| Грузооборот транспорта | -0,8 | 2,8 | 0,6 | 1,7 | 0,9 | -0,1 | -2,4 | -1,8 | -2,3 | -5,3 | -5,1 | -2,6 | 4,2 | 8,8 |
| Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного) | 2,5 | 2,5 | 2,7 | 2,7 | 1,5 | 3,9 | 1,7 | 3,1 | 0,2 | -1,1 | -0,8 | -0,9 | 4,1 | 4,4 |
| Инвестиции в основной капитал | 10,8 | - | 13,1 | - | - | - | 12,6 | 6,7 | 4,6 | 3,3 | 2,3 | 3,3 | 13,8 | 8,6 |
| Промышленное производство | 3,5 | 5,3 | 5,5 | 5,6 | 5,4 | 4,9 | 5,8 | -1,2 | 0,6 | -1,4 | -0,3 | -1,9 | 6,2 | 6,3 |
| Добыча полезных ископаемых | -1,1 | -0,1 | -1,1 | -0,7 | -1,2 | -1,5 | 0,8 | -3,3 | 1,3 | -1,9 | 0,3 | -0,6 | 7,8 | 4,2 |
| Обрабатывающие производства | 7,4 | 9,5 | 10,2 | 10,9 | 10,3 | 9,5 | 10,4 | 0,5 | 0,3 | -1,3 | -0,3 | -2,9 | 6,3 | 7,4 |
| Инфляция | | | | | | | | | | | | | | |
| Индекс потребительских цен | 5,5 | 6,69/ 7,54[2] | 5,2 | 5,00 | 5,15 | 4,3 | 2,7 | 3,6 | 11,9 | 12,2 | 14,4 | 16,9 | 11,0 | 8,4 |
| Индекс цен производителей | | | | | | | | | | | | | | |
| Промышленность | 0,9 | 21,6 | 10,4 | 16,7 | 10,6 | 4,1 | -5,7 | -7,7 | 11,4 | -1,5 | 4,5 | 25,4 | 24,9 | 26,5 |
| Добыча полезных ископаемых | -2,9 | 56,9 | 23,1 | 41,2 | 26,3 | 3,0 | -16,5 | -20,2 | 14,7 | -11,5 | 1,1 | 32,0 | 43,4 | 40,2 |
| Обрабатывающие производства | 0,5 | 13,5 | 8,7 | 10,9 | 8,3 | 2,9 | -4,7 | -4,3 | 11,3 | 8,7 | 5,8 | 19,0 | 22,0 | 21,8 |

Рынок труда и доходы населения

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Реальная заработная плата** | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 7,4[1] | - | 8,7 | 7,2 | 9,5 | 6,3 | 11,4 | 1,9 | 0,3 | 0,5 | -1,9 | -5,4 | 3,1 | 4,5 |
| **Номинальная заработная плата** | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 13,2[1] | - | 14,3 | 13,8 | 15,1 | 13,9 | 14,4 | 10,7 | 14,1 | 12,7 | 12,2 | 10,8 | 15,0 | 11,5 |
| **Реальные денежные доходы** | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 4,4[1] | - | 4,9 | - | - | - | 5,4[2] | 3,2[2] | -1,8 | -0,8 | -4,3 | -1,7 | 1,8 | 3,9 |
| **Реальные располагаемые денежные доходы** | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 4,8[1] | - | 5,1 | - | - | - | 5,1[2] | 4,8[2] | -1,0 | -0,2 | -5,3 | 0,0 | 2,0 | 3,3 |
| **Численность рабочей силы** | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,4 | 1,7 | 1,7 | 2,0 | 1,4 | 1,7 | 1,5 | 1,1 | -0,6 | -0,7 | -0,6 | -0,5 | -0,4 | 0,6 |
| млн чел. | 75,0 | 76,3 | 76,4 | 76,3 | 75,5 | 76,3 | 75,8 | 75,6 | 74,9 | 75,0 | 75,1 | 74,9 | 74,7 | 75,3 |
| млн чел. (SA) | 76,0 | 76,0 | 76,0 | 76,1 | 76,0 | 76,1 | 76,0 | 75,1 | - | 74,8 | 74,8 | 75,1 | 75,2 | - |
| **Численность занятых** | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,2 | 2,7 | 2,6 | 2,8 | 2,3 | 2,7 | 2,1 | 1,9 | 0,4 | -0,2 | 0,3 | 0,6 | 1,0 | 1,6 |
| млн чел. | 73,5 | 74,1 | 74,1 | 74,0 | 74,2 | 74,0 | 73,4 | 72,9 | 72,0 | 72,2 | 72,2 | 71,9 | 71,8 | 71,7 |
| млн чел. (SA) | 73,6 | 73,8 | 73,7 | 73,8 | 73,7 | 73,8 | 73,6 | 73,0 | - | 71,8 | 71,9 | 72,1 | 72,1 | - |
| **Численность безработных** | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -18,7 | -23,2 | -20,6 | -19,6 | -20,6 | -21,5 | -18,9 | -15,5 | -18,7 | -13,5 | -14,1 | -20,2 | -25,1 | -16,0 |
| млн чел. | 2,4 | 2,2 | 2,3 | 2,3 | 2,3 | 2,3 | 2,4 | 2,7 | 3,0 | 2,8 | 2,9 | 3,0 | 3,1 | 3,0 |
| млн чел. (SA) | 2,4 | 2,2 | 2,3 | 2,3 | 2,3 | 2,3 | 2,4 | 2,6 | - | 2,8 | 2,9 | 3,0 | 3,1 | - |
| **Уровень занятости** | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | 60,9 | 61,0 | 61,0 | 61,0 | 60,9 | 61,0 | 60,9 | 60,6 | - | 59,3 | 59,3 | 59,5 | 59,5 | - |
| **Уровень безработицы** | | | | | | | | | | | | | | |
| в % к рабочей силе | 3,2 | 2,9 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,2 | 3,5 | 3,9 | 3,7 | 3,8 | 4,0 | 4,2 | 4,0 |
| SA | 3,2 | 2,9 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,1 | 3,2 | 3,4 | - | 3,7 | 3,9 | 4,0 | 4,1 | - |

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

[1] Январь–сентябрь 2022 г.
[2] В октябре – по состоянию на 27 ноября.
[3] За периоды 2023 г. данные уточнены по сравнению с ранее опубликованными

***Рис. 4. Показатели деловой активности***

## *Показатели промышленного производства*

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

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.–окт.23 | окт.23 | III кв. 23 | сен.23 | авг.23 | июль.23 | II кв. 23 | I кв. 23 | 2022 | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Промышленное производство** | **3,5** | **5,3** | **5,3** | **5,6** | **5,4** | **4,9** | **5,8** | **-1,2** | **0,6** | **-1,4** | **-0,3** | **-1,5** | **6,2** | **6,3** |
| **Добыча полезных ископаемых** | **-1,1** | **-0,1** | **-1,1** | **-0,7** | **-1,2** | **-1,8** | **0,6** | **-3,3** | **1,3** | **-1,9** | **0,3** | **-0,6** | **7,8** | **4,2** |
| добыча угля | 1,9 | 2,2 | 2,6 | 2,1 | 1,4 | 4,4 | 6,3 | -3,0 | -1,5 | 0,4 | -3,7 | -3,4 | 0,5 | 8,0 |
| добыча сырой нефти и природного газа | … | … | … | … | … | … | … | … | 0,9 | -2,1 | -0,1 | -1,7 | 7,6 | 2,6 |
| добыча металлических руд | -2,0 | -0,5 | -2,3 | -1,7 | -3,2 | -1,3 | -0,6 | -3,7 | -3,3 | -6,6 | -5,5 | -2,2 | 1,8 | 1,2 |
| добыча прочих полезных ископаемых | -4,8 | -19,7 | 0,1 | -8,7 | -0,8 | 7,9 | -6,7 | -1,1 | 6,9 | 5,2 | 6,0 | 10,3 | 4,1 | 15,2 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | 0,5 | 6,3 | 3,7 | 3,7 | 4,4 | 3,1 | 2,1 | -6,8 | 5,1 | -2,9 | 5,3 | 5,6 | 15,9 | 9,0 |
| **Обрабатывающие производства** | **7,4** | **9,5** | **10,2** | **10,9** | **10,3** | **9,5** | **10,4** | **6,5** | **0,3** | **-1,3** | **-0,5** | **-2,5** | **6,3** | **7,4** |
| **пищевая промышленность** | **5,2** | **4,2** | **6,4** | **4,5** | **6,4** | **5,5** | **5,7** | **4,2** | **1,6** | **1,5** | **0,0** | **0,2** | **4,9** | **4,6** |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | |
| пищевые продукты | 6,4 | 5,7 | 8,9 | 6,7 | 8,8 | 11,3 | 5,7 | 4,9 | 1,1 | 1,0 | -0,8 | 0,3 | 4,1 | 4,2 |
| напитки | 1,3 | 4,4 | -2,9 | -1,8 | -1,8 | -6,0 | 3,4 | 2,9 | 6,7 | 3,0 | 6,5 | 6,3 | 12,6 | 7,8 |
| табачные изделия | -4,9 | -28,2 | -11,8 | -16,0 | -14,5 | -1,8 | 15,0 | -5,8 | -7,1 | 8,6 | -9,7 | -22,6 | -4,9 | 2,3 |
| **легкая промышленность** | **4,6** | **5,2** | **7,2** | **5,3** | **9,5** | **6,7** | **5,6** | **0,7** | **3,9** | **7,2** | **4,5** | **-1,8** | **5,2** | **11,6** |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | |
| текстильные изделия | -0,4 | 5,6 | 4,8 | 2,6 | 9,3 | 2,4 | -3,0 | -4,7 | -4,0 | -4,5 | -6,9 | -5,4 | 1,0 | 15,1 |
| одежда | 5,2 | -0,9 | 6,1 | 2,8 | 9,1 | 6,4 | 6,4 | 3,3 | 8,7 | 10,8 | 11,9 | 0,4 | 5,8 | 7,4 |
| кожа и изделия из нее | 12,5 | 23,0 | 14,7 | 17,4 | 11,1 | 15,9 | 14,4 | 5,9 | 5,0 | 2,4 | 5,5 | 3,8 | 11,4 | 16,7 |
| **деревообрабатывающий комплекс** | **-1,9** | **6,2** | **4,1** | **4,0** | **4,0** | **4,3** | **-1,4** | **-10,8** | **-2,0** | **-8,3** | **-5,9** | **-1,4** | **6,7** | **10,5** |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | |
| обработка древесины и производство изделий из нее | -1,9 | 12,4 | 11,6 | 11,0 | 11,6 | 12,1 | -2,2 | -17,1 | -10,1 | -16,5 | -19,4 | -7,4 | 6,6 | 11,9 |
| бумага и бумажные изделия | -2,4 | 0,0 | -3,4 | -3,6 | -3,7 | -2,9 | 1,8 | -6,3 | 0,0 | -4,3 | 1,1 | -3,8 | 6,8 | 10,2 |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 0,3 | 10,2 | 9,3 | 10,6 | 9,3 | 7,9 | -9,9 | -3,0 | 13,0 | 6,2 | 7,3 | 28,7 | 28,7 | 7,7 |
| производство кокса и нефтепродуктов | **3,3** | **-1,9** | **0,8** | **-0,6** | **1,7** | **1,3** | **0,4** | **2,8** | **-0,4** | **0,0** | **0,9** | **-5,4** | **2,9** | **3,6** |
| **химический комплекс** | **6,4** | **15,0** | **11,3** | **14,7** | **9,2** | **9,7** | **7,6** | **-4,9** | **-8,3** | **-6,8** | **-1,1** | **0,7** | **6,3** | **6,7** |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | |
| химические вещества и химические продукты | 5,8 | 19,6 | 10,8 | 15,1 | 8,8 | 8,8 | 8,1 | -3,8 | -2,4 | -8,1 | -3,5 | -5,0 | 4,2 | 7,1 |
| лекарственные средства и медицинские материалы | -1,7 | 13,8 | 8,4 | 12,8 | 1,7 | 4,3 | -0,8 | -13,3 | 9,3 | -21,7 | 12,4 | 32,0 | 26,9 | 14,3 |
| резиновые и пластмассовые изделия | 9,9 | 13,7 | 16,6 | 14,8 | 16,8 | 18,3 | 12,6 | -1,6 | 0,3 | -1,3 | -2,9 | -2,3 | 9,1 | 10,5 |

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.–сент.23 | сент.23 | III кв. 23 | авг.23 | июль.23 | II кв. 23 | I кв. 23 | 2022 | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 2,6 | 0,9 | 0,2 | 0,4 | 0,6 | 4,7 | 4,4 | -0,1 | 3,6 | -3,9 | 1,9 | 8,6 | 15,2 | 9,3 |
| металлургический комплекс | 10,1 | 6,4 | 9,2 | 11,6 | 13,3 | 4,5 | 14,9 | 6,5 | 3,1 | 1,6 | 6,1 | -2,1 | 9,3 | 4,1 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | |
| металлургия | 3,5 | 1,2 | 2,0 | -0,1 | 3,4 | 2,6 | 8,0 | 1,8 | -0,8 | -2,5 | -0,8 | -3,3 | 4,0 | 1,7 |
| готовые металлические изделия | 30,6 | 34,6 | 31,5 | 47,5 | 39,6 | 10,3 | 39,2 | 21,6 | 15,3 | 14,1 | 23,1 | 1,6 | 25,8 | 11,6 |
| машиностроительный комплекс | 22,5 | 28,2 | 37,9 | 35,9 | 34,0 | 45,5 | 32,8 | 3,5 | -5,7 | -6,6 | -9,0 | -8,7 | 3,6 | 11,6 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | |
| компьютеры, электроника, оптика | 34,1 | 31,4 | 42,7 | 33,5 | 54,2 | 42,6 | 39,6 | 18,6 | 9,2 | 7,1 | 7,8 | 10,6 | 14,4 | 9,9 |
| электрооборудование | 22,6 | 25,4 | 23,4 | 16,0 | 26,1 | 29,5 | 35,3 | 9,0 | 1,1 | 6,8 | -1,1 | -5,2 | 2,6 | 7,7 |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группировки | 5,4 | 12,7 | 10,7 | 11,8 | 4,2 | 17,3 | 5,9 | -3,7 | 0,5 | -3,8 | -2,6 | -0,2 | 11,7 | 17,1 |
| автотранспортные средства и полуприцепы | 9,9 | 41,0 | 48,3 | 58,3 | 41,6 | 48,2 | 52,3 | -39,8 | -44,2 | -47,8 | -50,9 | -62,6 | -13,7 | 14,6 |
| прочие транспортные средства и оборудование | 30,8 | 27,7 | 47,2 | 45,8 | 32,5 | 66,7 | 28,5 | 17,1 | -2,9 | -1,1 | -8,1 | -0,2 | 1,0 | 10,5 |
| прочие производства | 8,3 | 13,4 | 19,7 | 25,9 | 16,9 | 14,3 | 6,8 | -4,7 | -1,2 | -2,7 | -7,0 | -8,3 | 6,9 | 4,3 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | |
| мебель | 24,1 | 45,7 | 41,6 | 38,6 | 42,6 | 34,2 | 20,3 | -8,4 | 4,9 | 3,9 | -4,3 | -1,2 | 22,5 | 17,7 |
| прочие готовые изделия | 9,7 | 20,2 | 24,2 | 21,7 | 27,8 | 23,4 | 8,3 | -6,8 | 1,7 | -1,0 | -4,4 | 8,7 | 14,5 | 6,8 |
| ремонт и монтаж машин и оборудования | 4,6 | 5,1 | 14,1 | 20,9 | 12,2 | 6,5 | 2,9 | -3,5 | -3,9 | -4,4 | -8,0 | -0,3 | 2,3 | 1,0 |
| **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** | 0,2 | 1,3 | 0,5 | -3,6 | 2,1 | 2,7 | 0,2 | -0,3 | 0,5 | 0,6 | -0,2 | 1,9 | -0,1 | 7,1 |
| **Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов** | -2,9 | 3,5 | 3,4 | 0,3 | 2,5 | 6,8 | -1,7 | -0,3 | -3,3 | -6,3 | -7,5 | -6,1 | 8,1 | 12,6 |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
*С марта 2022 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2022 № 1074-р)*

***Рис. 5. Показатели промышленного производства, в % к АПГ***

## *Показатели кредитной активности и финансовых рынков*

Показатели кредитной активности и финансовых рынков представлены на рис. 6.

| | сент.23 | III кв. 23 | сен.23 | авг.23 | июль.23 | II кв. 23 | июнь.23 | май.23 | апр.23 | I кв. 23 | 2022 | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Курс доллара (к среднем за период)** | 97,0 | 94,1 | 96,6 | 95,3 | 90,4 | 81,0 | 83,1 | 78,9 | 80,9 | 72,7 | 67,5 | 62,3 | 59,4 | 66,0 | 84,7 |
| **Ключевая ставка (на конец периода)** | 15,0 | 13,0 | 13,0 | 12,0 | 8,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 9,5 | 20,0 |
| **Процентные ставки (в % годовых)** | | | | | | | | | | | | | | | |
| По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года) | | 10,9 | 12,0 | 11,2 | 9,4 | 9,2 | 9,5 | 9,1 | 9,1 | 8,7 | 10,1 | 8,8 | 9,0 | 11,5 | 11,2 |
| По рублёвым ипотечным кредитам | | 8,1 | 7,9 | 8,0 | 8,3 | 8,5 | 8,5 | 8,4 | 8,5 | 8,0 | 7,1 | 7,1 | 6,7 | 6,7 | 8,0 |
| По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года) | | 8,4 | 9,5 | 8,4 | 7,5 | 7,4 | 7,3 | 7,3 | 7,4 | 7,2 | 7,9 | 7,3 | 7,1 | 8,7 | 8,5 |
| **Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Кредит экономике | 25,0 | 25,4 | 25,4 | 25,0 | 25,5 | 24,5 | 24,5 | 22,7 | 20,8 | 18,8 | 17,8 | 17,8 | 15,4 | 12,5 | 15,0 |
| Кредиты юридическим лицам | 25,6 | 27,2 | 27,2 | 27,4 | 29,8 | 28,8 | 28,8 | 27,1 | 25,5 | 23,8 | 22,9 | 22,9 | 18,4 | 12,4 | 16,9 |
| Кредиты физическим лицам | 23,6 | 22,3 | 22,3 | 20,7 | 18,3 | 17,4 | 17,4 | 15,5 | 13,0 | 10,1 | 9,8 | 9,8 | 10,4 | 12,6 | 21,4 |

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

***Рис. 6. Показатели кредитной активности и финансовых рынков***

*Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/ (https://www.economy.gov.ru/material/file/efdde273b9128457ceb289877d6914c9/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_oktyabr_noyabr_2023_goda.pdf)*

## О динамике промышленного производства сентябрь 2023 года

**1.** Рост **промышленного производства** в сентябре продолжил ускоряться: +5,6% г/г после +5,4% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности значительный прирост также сохраняется: +3,4% после +6,1%. С учётом сезонности производство выросло на +0,2% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост промышленности увеличился до +3,3% г/г после +3,0% г/г за 8 месяцев 2023 г.

**2.** В секторе **обрабатывающих производств** в сентябре выпуск ускорился до +10,9% г/г после +10,3% г/г в августе. С устранением сезонного фактора также существенный рост (+0,8% м/м SA). Высокие темпы и к уровню двухлетней давности: в сентябре +8,5% после +10,9% в августе. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост составил +7,1% г/г после +6,6% г/г за 8 месяцев 2023 г.

Основную поддержку обрабатывающей промышленности уже пятый месяц подряд оказывает **машиностроительный комплекс** (в сентябре +5,7 п.п., +0,3 п.п. по сравнению с предыдущем месяцем). Вместе с химическим и металлургическим комплексами эти три сектора дают почти 90% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.

**2.1. Машиностроительный комплекс** в сентябре продолжил демонстрировать активный рост: +35,9% г/г после +34,0% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +31,8% г/г после +32,4% г/г).

Рост по-прежнему фиксируется во всех подотраслях комплекса: производство **компьютерного и электронного оборудования** (+33,5% г/г), **электрооборудования** (+16,0% г/г), **автопроизводство** (+56,3% г/г) и **прочих транспортных средств** (+45,8% г/г). В том числе было преодолено локальное замедление роста производства **машин и оборудования, не включённых в другие группировки** в предыдущем месяце (+11,8% г/г в сентябре после +4,2% г/г). По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса также продолжает показывать высокие темпы: +18,6%

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

**2.2.** Показатели **металлургического комплекса** по итогам сентября демонстрировали положительные темпы в годовом выражении: +11,6% г/г после +12,3% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,4 п.п.). К уровню двухлетней давности в сентябре в целом по комплексу превышение выпуска на +11,1%.

**2.3.** Ускорился выпуск **химической промышленности**: +14,7% г/г после +9,2% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,5 п.п.). Все подотрасли комплекса демонстрировали схожие высокие темпы. Наибольший вклад в рост – за счёт **производства химических веществ и продуктов** (+15,1% г/г после +8,8% г/г). В **фармацевтической отрасли** – скачок темпов до +12,8% г/г после +1,7% г/г. Темпы роста **производства резиновых изделий** снизились, но остались двузначными (+14,8% г/г после +16,8% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в сентябре превышен на +13,1%.

**2.4. Нефтеперерабатывающий комплекс** в сентябре после продолжительного роста (плюс сохранялся 6 месяцев подряд) показал снижение темпов: -0,6% г/г после +1,7% г/г – на фоне начавшегося ранее добровольного снижения нефтедобычи. К уровню двухлетней давности выпуск составил -0,5%.

**2.5.** Сохраняется устойчивый рост выпуска **пищевой промышленности** – в сентябре +4,5% г/г после +6,4% г/г в августе. **Производства пищевых продуктов** выросло на +6,7% г/г после +8,8% г/г. Динамика по отношению к уровню августа 2021 г. в целом по комплексу остаётся высокой: +7,7%.

**2.6. В деревообрабатывающем комплексе** динамика аналогична предыдущему месяцу: +4,0% г/г. К уровню двухлетней давности пока сохраняется отставание выпуска: -1,7% к сентябрю 2021 г.

**3. В добывающем секторе** по итогам сентября темпы улучшились до -0,7% г/г после -1,2% г/г в августе, в т.ч. на фоне роста **добычи угля** (+2,1% г/г после +1,4% г/г). Рост продолжает демонстрировать отрасль **предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых** (+3,7% г/г после +4,4% г/г в августе). С устранением сезонного фактора в добывающем секторе в сентябре – околонулевая динамика (0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,3% после околонулевых темпов трёх предыдущих месяцев. По итогам 9 месяцев 2023 г. добыча полезных ископаемых составила -1,2% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение полугода.

Показатели промышленного производства, в % к АППГ, представлены на рис. 7.

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.–сен.23 | III кв. 23 | сен.23 | авг.23 | июль.23 | II кв. 23 | I кв. 23 | 2022 | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Промышленное производство** | 3,3 | 5,3 | 5,6 | 5,4 | 4,9 | 5,8 | -1,2 | 0,6 | -1,4 | -0,3 | -1,6 | 6,2 | 6,3 |
| **Добыча полезных ископаемых** | -1,2 | -1,1 | -0,7 | -1,2 | -1,6 | 0,8 | -3,3 | 1,3 | -1,8 | 0,3 | -0,6 | 7,8 | 4,2 |
| добыча угля | 1,9 | 2,6 | 2,1 | 1,4 | 4,4 | 6,3 | -3,0 | -1,5 | 0,4 | -3,7 | -3,4 | 3,5 | 8,0 |
| добыча сырой нефти и природного газа | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | 0,9 | -2,1 | -0,1 | -1,7 | 7,8 | 2,6 |
| добыча металлических руд | -2,2 | -2,3 | -1,7 | -3,2 | -1,9 | -0,6 | -3,7 | -3,3 | -6,8 | -5,5 | -2,2 | 1,6 | 1,2 |
| добыча прочих полезных ископаемых | -3,3 | 0,1 | -5,7 | -0,9 | 7,9 | -8,7 | -1,1 | 6,5 | 5,2 | 6,0 | 10,3 | 4,1 | 15,2 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | -0,3 | 3,7 | 3,7 | 4,4 | 3,1 | 2,1 | -6,8 | 5,1 | -3,9 | 5,3 | 5,6 | 15,9 | 8,0 |
| **Обрабатывающие производства** | 7,1 | 10,2 | 10,9 | 10,3 | 9,5 | 10,4 | 0,5 | 0,3 | -1,3 | -0,5 | -2,5 | 6,3 | 7,4 |
| пищевая промышленность | 6,4 | 6,4 | 4,5 | 6,4 | 6,6 | 6,7 | 4,2 | 1,8 | 1,8 | 0,8 | 0,2 | 4,8 | 4,8 |
| в т. ч. | | | | | | | | | | | | | |
| пищевые продукты | 6,5 | 6,9 | 6,7 | 6,8 | 11,3 | 5,7 | 4,9 | 1,1 | 1,0 | -0,6 | 0,3 | 4,1 | 4,2 |
| напитки | 0,9 | -2,9 | -1,8 | -1,6 | -5,0 | 3,4 | 2,9 | 6,7 | 3,0 | 6,5 | 6,3 | 12,5 | 7,6 |
| табачные изделия | -2,1 | -11,8 | -16,0 | -14,5 | -1,8 | 15,0 | -5,8 | -7,1 | 6,6 | -6,7 | -22,6 | -4,9 | 2,3 |
| легкая промышленность | 4,8 | 7,2 | 5,3 | 6,6 | 6,7 | 6,8 | 6,7 | 3,9 | 7,2 | 4,5 | -1,0 | 8,2 | 11,6 |
| в т. ч. | | | | | | | | | | | | | |
| текстильные изделия | -1,5 | 4,8 | 2,6 | 6,3 | 2,4 | -3,0 | -4,7 | -4,0 | -4,5 | -6,9 | -6,4 | 1,0 | 15,1 |
| одежда | 6,0 | 6,1 | 2,6 | 6,1 | 6,4 | 8,4 | 3,5 | 8,7 | 16,8 | 11,9 | 0,4 | 5,8 | 7,3 |
| кожа и изделия из нее | 11,1 | 14,7 | 17,4 | 11,1 | 15,9 | 14,4 | 3,9 | 5,6 | 2,4 | 5,5 | 3,8 | 11,4 | 16,7 |
| деревообрабатывающий комплекс | -2,7 | 4,1 | 4,0 | 4,8 | 4,3 | -1,4 | -10,0 | -2,0 | -8,3 | -5,9 | -1,4 | 8,7 | 10,5 |
| в т. ч. | | | | | | | | | | | | | |
| обработка древесины и производство изделий из нее | -3,3 | 11,6 | 11,0 | 11,6 | 12,1 | -2,2 | -17,1 | -10,1 | -16,6 | -19,4 | -7,4 | 6,6 | 11,9 |
| бумага и бумажные изделия | -2,7 | -3,4 | -3,8 | -3,7 | -2,9 | 1,8 | -6,3 | 0,0 | -4,3 | 1,1 | -3,0 | 8,8 | 10,2 |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | -1,2 | 9,3 | 10,6 | 9,3 | 7,9 | -9,9 | -3,0 | 13,0 | 6,2 | 7,3 | 20,7 | 20,7 | 7,7 |
| производство кокса и нефтепродуктов | 3,9 | 0,8 | -0,6 | 1,7 | 1,3 | 0,4 | 2,6 | -0,4 | 0,6 | 0,9 | -5,4 | 2,9 | 3,6 |
| химический комплекс | 4,4 | 11,2 | 14,7 | 9,2 | 8,7 | 7,8 | -4,0 | -6,3 | -4,8 | -1,1 | 0,7 | 8,3 | 8,7 |
| в т. ч. | | | | | | | | | | | | | |
| химические вещества и химические продукты | 4,8 | 10,8 | 15,1 | 8,8 | 8,6 | 8,1 | -3,8 | -2,4 | -5,1 | -3,5 | -5,0 | 4,2 | 7,1 |
| лекарственные средства и медицинские материалы | -3,3 | 8,4 | 12,8 | 1,7 | 4,3 | -0,8 | -13,3 | 9,3 | -21,7 | 12,4 | 32,0 | 26,9 | 14,3 |
| резиновые и пластмассовые изделия | 9,5 | 16,6 | 14,8 | 16,8 | 16,3 | 12,6 | -1,5 | 0,3 | -1,3 | -2,9 | -2,3 | 9,1 | 10,5 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 2,2 | 5,2 | 5,4 | 5,8 | 4,7 | 4,4 | -5,1 | 3,8 | -3,8 | 1,9 | 5,5 | 15,2 | 9,3 |



***Рис. 7. 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/866d0b92f16f39ba92e515ec99519cb1/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_sentyabr_2023_goda.pdf)*

*Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.*

## 3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам октября 2023 года (данные за ноябрь 2023 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам октября 2023 года представлены в табл. 15.

**Таблица 15.**

**Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам октября 2023 года**

| Наименование показателя | октябрь 2023 г. | В % к | | январь – октябрь 2023 г. в % к январю – октябрю 2022 г. | Справочно | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | октябрю 2022 года | сентябрю 2022 г. | | октябрь 2022 г. в % к октябрю 2021 года | октябрь 2022 г. в % к сентябрю 2022 г. | январь – октябрь 2022 г. в % к январю – октябрю 2021 г. |
| Индекс промышленного производства[1)] | x | 123,4 | 108,6 | 113,2 | 91,5[2)] | 98,7[2)] | 104,6[2)] |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей | | | | | | | |
| добыча полезных ископаемых | 2 074,0 | 103,3 | 79,8 | 129,4 | 143,8[2)] | 105,1[2)] | 134,2[2)] |
| обрабатывающие производства | 476 837,5 | 145,7 | 109,3 | 123,1 | 95,9[2)] | 95,1[2)] | 106,9[2)] |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 34 039,8 | 116,4 | 139,8 | 112,8 | 104,6[2)] | 125,8[2)] | 103,4[2)] |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 14 524,8 | 122,1 | 89,4 | 126,0 | 105,8[2)] | 98,3[2)] | 105,5[2)] |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей | 56 585,8 | 73,1 | 89,1 | 87,5 | 105,6[3)] | 109,5[3)] | 135,4[3)] |
| Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров[4)] | 462,1 | 41,0 | 42,4 | 75,0 | 94,5 | 111,0 | 152,7 |
| Инвестиции в основной капитал, млн рублей[5), 6)] | 933 822,5 | x | x | 105,5 | x | x | 99,4 |
| Оборот розничной торговли, млн. рублей | 339 304,1 | 121,3 | 102,7 | 107,4 | 81,2 | 100,4 | 87,5 |
| Оборот общественного питания, млн. рублей | 16 449,6 | 106,4 | 96,2 | 115,4 | 105,5 | 97,8 | 98,3 |
| Объем платных услуг населению, млн. рублей | 71 520,9 | 103,6 | 103,6 | 100,9 | 106,5 | 103,8 | 111,0 |
| Индекс потребительских цен, % | x | 107,6 | 100,4 | 107,7 | 114,6 | 100,4 | 116,0 |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек | 10 607 | 55,1 | 93,7 | 67,1 | 54,6 | 92,1 | 26,5 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций[7)] | | | | | | | |
| номинальная, рублей | 82 496,3 | 117,2 | 104,9 | 115,4 | 108,8 | 104,1 | 110,6 |
| реальная | x | 109,0 | 104,3 | 107,1 | 94,1 | 103,7 | 95,2 |

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

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

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

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

[4] С учетом жилых домов, построенных и оформленных в собственность физических лиц на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

[5] Квартальные итоги 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).

[6] Данные за январь-сентябрь 2023 г., январь-сентябрь 2023 г. к январю-сентябрю 2022 г., январь-сентябрь 2022 г. к январю-сентябрю 2021 г.

[7] Данные приведены за сентябрь 2023 г., сентябрь 2023 г. к сентябрю 2022 г., сентябрь 2023 г. к августу 2023 г., январь-сентябрь 2023 г. к январю-сентябрю 2022 г., сентябрь 2022 г. к сентябрю 2021 г., сентябрь 2022 г. к августу 2022 г., январь-сентябрь 2022 г. к январю-сентябрю 2021 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-октябре%202023%20года».pdf)*

*По итогам ретроспективного периода социально-экономическая обстановка региона характеризуется как разнонаправленная – отмечается как постепенный рост, так и снижение основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.*

## 4. Анализ тенденций рынка

### Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

формируемые на первичном рынке. Переход земель из ресурса первого уровня в товарный продукт второго уровня связан с временными и финансовыми издержками, на изменение категории и разрешенного использования земель.

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

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

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

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

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

Потенциальный потребитель – девелоперские компании, а также не профильные, относительно рынка земли, потребители (как юридические, так и физические лица). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения (наиболее типичная ситуация для земель с разрешенным использованием для ИЖС).

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

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

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

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

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области проводился на основе исследования рынка земель населенных пунктов в Московской области по итогам IV квартала 2022 года (последние официально опубликованные данные), проведенного изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте – https://analytics.brn.media/edition6460/article6519.html.

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

БРН

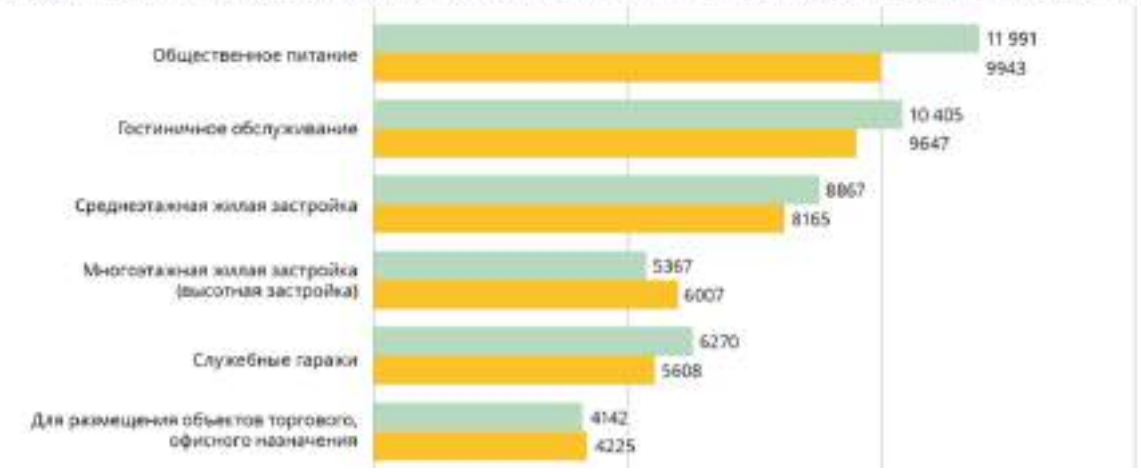
# Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов

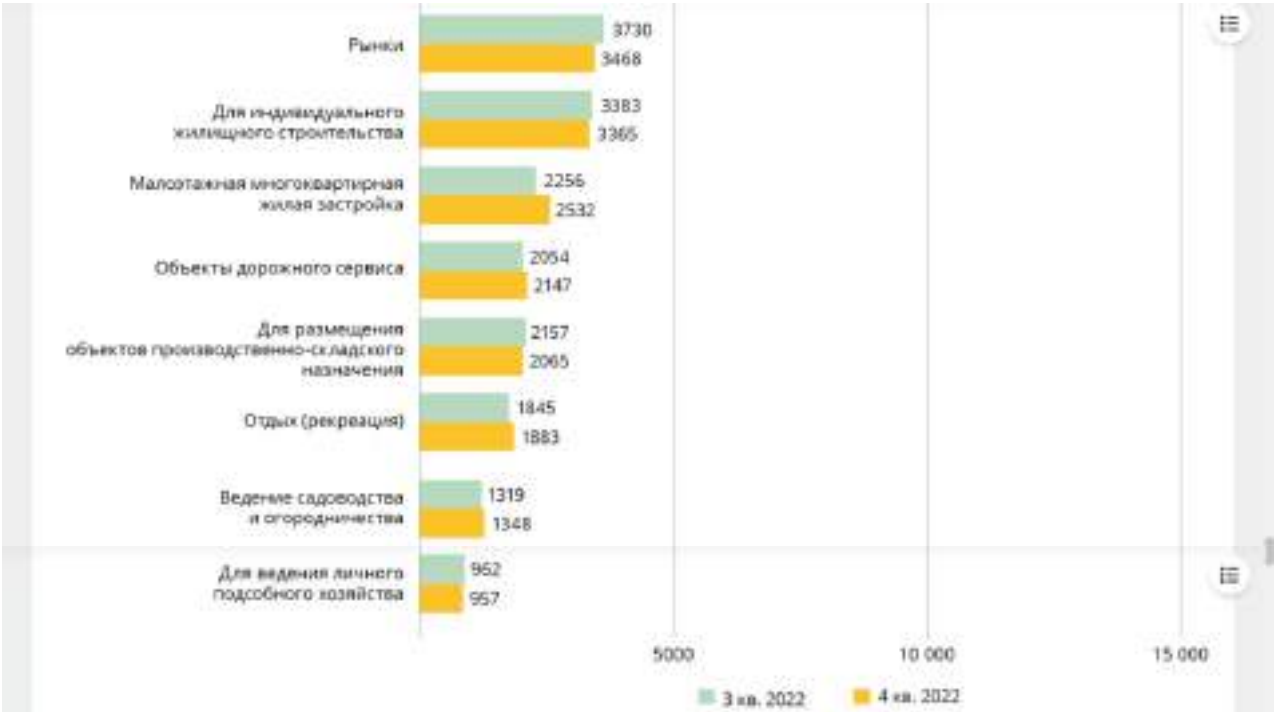
## Цены предложения по ВРИ

**Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м**

| Вид разрешенного использования | Минимальная цена | Максимальная цена | Средневзвешенная цена | Динамика цен к прошлому периоду |
|---|---|---|---|---|
| Ведение садоводства и огородничества | 99 | 25 626 | 1 648 | 2% |
| Для индивидуального жилищного строительства | 21 | 100 000 | 3305 | -1% |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | 31 | 12 784 | 957 | -1% |
| Многоэтажная жилая застройка | 9201 | 10 938 | 9530 | 12% |
| Среднеэтажная жилая застройка | 5280 | 26 985 | 8165 | 4% |
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2032 | 20 812 | 6007 | 12% |
| Для размещения объектов торгового, офисного назначения | 450 | 33 788 | 4225 | 2% |
| Рынки | 2440 | 5 400 | 5408 | -1% |
| Общественное питание | 3300 | 39 474 | 9943 | -17% |
| Гостиничное обслуживание | 3159 | 15 029 | 9647 | -1% |
| Отдых (рекреация) | 1040 | 11 446 | 1993 | 2% |
| Служебные гаражи | 1086 | 11 239 | 5608 | -11% |
| Объекты дорожного сервиса | 695 | 20 197 | 2147 | 5% |
| Для размещения объектов производственно-складского назначения | 133 | 14 567 | 2065 | -4% |

**Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 3–4 кв. 2022 г., руб./кв.м**






## Цены предложения по муниципальным образованиям

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область, 4 кв. 2022 г., руб./кв.м

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м

| Муниципальное образование | Ведение садоводства и огородничества | | Для индивидуального жилищного строительства | | Для ведения личного подсобного хозяйства | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| г.о. Клин | 542 | 13% | 567 | 4% | 462 | -5% |
| г.о. Коломна | 5975 | 2% | 6324 | -6% | - | - |
| г.о. Красноармейск | 900 | 9% | - | - | - | - |
| г.о. Красногорск | 5349 | 1% | 6913 | 12,5% | 6183 | 3% |
| г.о. Лобня | 2670 | 11% | 3215 | 18% | 2363 | 5% |
| г.о. Лотошино | - | - | 1503 | 1% | - | - |
| г.о. Луховицы | - | - | 377 | 2% | 382 | -7% |
| г.о. Лыткарино | 9485 | -14% | 331 | -5% | 329 | 1% |
| г.о. Люберцы | 5035 | -4% | 4728 | -3% | - | - |
| г.о. Мытищи | 8891 | 0,3% | 5267 | 4% | - | - |
| г.о. Одинцово | 856 | -4% | 6349 | -2% | 5462 | -7% |
| г.о. Павловский Посад | 832 | -2% | 889 | -2% | 447 | -5% |
| г.о. Подольск | 2939 | -4% | 1168 | 6% | 583 | 5% |
| г.о. Протвино | 408 | -6% | 3450 | -5% | 3481 | -2% |
| г.о. Пушкино | 431 | -2% | 279 | 1% | 799 | 6% |
| г.о. Серебряные Пруды | 151 | -2% | 444 | 8% | 220 | 2% |
| | | | 349 | -3% | 231 | -4% |

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м

| Муниципальное образование | Ведение садоводства и огородничества | | Для индивидуального жилищного строительства | | Для ведения личного подсобного хозяйства | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| г.о. Серпухов | 305 | 3% | 472 | 3% | 524 | 0% |
| г.о. Солнечногорск | 1921 | 13% | 2358 | -2% | 1418 | 1% |
| г.о. Сергиев | 546 | -6% | 1581 | -2% | 570 | -2% |
| г.о. Ступино | 2220 | 8% | 1221 | -7% | - | - |
| г.о. Химки | 8881 | 1% | 11183 | 5% | 6753 | 6% |
| г.о. Черноголовка | - | - | 733 | 4% | 752 | 10% |
| г.о. Чехов | 700 | 2% | 1222 | 1% | 951 | 0% |
| г.о. Шатура | 164 | -12% | 171 | -2% | 214 | -8% |
| г.о. Шаховская | 171 | -5% | 324 | 1% | 230 | 2% |
| г.о. Щелково | 848 | 7% | 678 | 10% | 1213 | 10% |
| г.о. Электрогорск | 629 | 4% | 788 | -3% | - | - |
| г.о. Электросталь | 707 | -5% | 522 | 4% | - | - |

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м

| Муниципальное образование | Ведение садоводства и огородничества | | Для индивидуального жилищного строительства | | Для ведения личного подсобного хозяйства | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| Дмитровский г.о. | 564 | 5% | 1645 | -4% | 788 | 1% |
| Коломенский г.о. | 575 | 8% | 934 | 0% | 343 | 1% |
| Ленинский г.о. | 3585 | 3% | 2878 | 1% | 3383 | 4% |
| Можайский г.о. | 339 | -2% | 468 | -2% | 368 | -3% |
| Наро-Фоминский г.о. | 802 | 3% | 1652 | 2% | 1359 | 3% |
| Одинцовский г.о. | 2487 | 1% | 11653 | -1% | 2710 | 1% |
| Орехово-Зуевский г.о. | 338 | 4% | 980 | 11% | 387 | 8% |
| Пушкинский г.о. | 6275 | -2% | 2901 | 1% | 2985 | 19% |
| Раменский г.о. | 967 | -2% | 1091 | 6% | 1512 | 5% |
| Рузский г.о. | 907 | 1% | 859 | -3% | 777 | 3% |
| Сергиево-Посадский г.о. | 478 | 9% | 980 | 0% | 690 | 9% |
| Талдомский г.о. | 307 | 11% | 383 | 6% | 281 | 1% |

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м

| Муниципальное образование | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | | Среднеэтажная жилая застройка | | Высотная жилая застройка (высотная застройка) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| Богородский г.о. | - | - | - | - | 12 000 | 824.1 |
| Волоколамский г.о. | - | - | 1539 | -4% | - | - |
| г.о. Балашиха | - | - | - | - | 17 323 | 8% |
| г.о. Бронницы | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Воскресенск | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Долгопрудный | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Домодедово | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Дубна | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Егорьевск | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Жуковский | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Зарайск | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Истра | 3930 | 6% | - | - | 4149 | 24% |
| г.о. Кашира | - | - | - | - | - | - |

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м

| Муниципальное образование | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | | Среднеэтажная жилая застройка | | Высотная жилая застройка (высотная застройка) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| г.о. Клин | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Коломна | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Красногорск | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Красногорск | 5767 | -4% | 26 083 | 0% | 28 052 | 0% |

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| г.о. Лобня | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Лотошино | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Луховицы | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Лыткарино | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Люберцы | 3240 | -3% | 7662 | -3% | 5767 | 5% |
| г.о. Мытищи | 4000 | н/д | - | - | - | - |
| г.о. Озеры | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Орехово-Зуево | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Подольск | - | - | 12 000 | н/д | 12 240 | н/д |
| г.о. Протвино | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Пушкино | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Серебряные Пруды | - | - | - | - | - | - |

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м

| Муниципальное образование | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | | Среднеэтажная жилая застройка | | Высотная жилая застройка (высотная застройка) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| г.о. Серпухов | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Солнечногорск | 1 160 | 7% | - | - | 4 585 | -8% |
| г.о. Ступино | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Фрязино | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Химки | - | - | 18 300 | 3% | 6 884 | 4% |
| г.о. Черноголовка | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Чехов | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Шатура | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Шаховская | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Щёлково | - | - | - | - | 4 545 | -15% |
| г.о. Электрогорск | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Электросталь | - | - | - | - | - | - |

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м

| Муниципальное образование | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | | Среднеэтажная жилая застройка | | Высотная жилая застройка (высотная застройка) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| Дмитровский г.о. | 2543 | 1% | - | - | - | - |
| Коломенский г.о. | - | - | - | - | - | - |
| Ленинский г.о. | 4285 | -6% | 9579 | -24% | - | - |
| Можайский г.о. | - | - | - | - | - | - |
| Наро-Фоминский г.о. | 1600 | 5% | - | - | 14 615 | н/д |
| Одинцовский г.о. | 10 500 | 77% | - | - | 17 400 | -3% |
| Орехово-Зуевский г.о. | - | - | 4401 | 12% | - | - |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Пушкинский г.о. | 3880 | 3% | - | - | 18 400 | 5% |
| Раменский г.о. | 3140 | 5% | - | - | 3351 | 10% |
| Рузский г.о. | - | - | - | - | - | - |
| Сергиево-Посадский г.о. | - | - | - | - | - | - |
| Талдомский г.о. | - | - | - | - | - | - |

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м

| Муниципальное образование | Для размещения объектов торгового, офисного назначения | | Рынки | | Общественное питание | | Гостиничное обслуживание | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| Богородский г.о. | 3220 | 2% | - | - | - | - | - | - |
| Волоколамский г.о. | 1545 | 5% | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Балашиха | 12 137 | -4% | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Воскресенск | - | - | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Долгопрудный | 11 133 | +1% | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Домодедово | 3175 | -5% | 3300 | нд | - | - | - | - |
| г.о. Дубна | - | - | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Егорьевск | 1420 | 11% | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Жуковский | 11 010 | 4% | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Истра | 4070 | -5% | - | - | 12 027 | -7% | - | - |
| г.о. Клин | 2540 | 3% | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Коломна | - | - | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Красногорск | 15 017 | 2% | - | - | 21000 | нд | - | - |

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м

| Муниципальное образование | Для размещения объектов торгового, офисного назначения | | Рынки | | Общественное питание | | Гостиничное обслуживание | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| г.о. Лобня | 3231 | 25% | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Лотошино | - | - | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Луховицы | 6067 | 6% | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Люберцы | 6373 | -5% | 3400 | 20% | - | - | - | - |
| г.о. Мытищи | 5763 | 8% | - | - | 13 810 | 8% | - | - |
| г.о. Павловский Посад | 1671 | -3% | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Подольск | 3883 | -6% | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Сергиев | 7080 | 2% | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Солнечногорск | 3670 | -6% | - | - | 3300 | 6% | - | - |
| г.о. Ступино | - | - | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Химки | - | - | - | - | - | - | - | - |

**Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м**

| Муниципальное образование | Для размещения объектов торговли, офисного назначения | | Рынки | | Общественное питание | | Гостиничное обслуживание | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к предыдущему периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к предыдущему периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к предыдущему периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к предыдущему периоду |
| г.о. Чехов | 2384 | 3% | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Щёлково | - | - | - | - | 6607 | -48% [1] | - | - |
| Дмитровский г.о. | 4287 | 2% | - | - | - | - | 2150 | 4% |
| Коломенский г.о. | 4557 | -27% | - | - | - | - | - | - |
| Ленинский г.о. | 6141 | 5% | - | - | - | - | 10 237 | 7% |
| Можайский г.о. | 2765 | 7% | - | - | - | - | - | - |
| Наро-Фоминский г.о. | 2522 | 3% | - | - | 13 414 | 3% | - | - |
| Одинцовский г.о. | 10 096 | 1% | - | - | 14 474 | 9% | 15 629 | 10% |
| Орехово-Зуевский г.о. | 3632 | 4% | - | - | - | - | - | - |
| Пушкинский г.о. | 6700 | 8% | - | - | 7361 | нов | - | - |
| Раменский г.о. | 1757 | -1% | 4040 | 1% | - | - | - | - |
| Рузский г.о. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Сергиево-Посадский г.о. | - | - | 2440 | 4% | - | - | - | - |

**Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м**

| Муниципальное образование | Отдых (рекреация) | | Служебные гаражи | | Объекты дорожного сервиса | | Для размещения объектов производственного и складского назначения | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к предыдущему периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к предыдущему периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к предыдущему периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к предыдущему периоду |
| Богородский г.о. | - | - | - | - | 865 | 2% | 2160 | 4% |
| Волоколамский г.о. | 2539 | -5% | - | - | - | - | 553 | 13% |
| г.о. Балашиха | 1234 | 6% | 7341 | 4% | 10 000 | нов | 5384 | 2% |
| г.о. Воскресенск | - | - | 1898 | 3% | - | - | 999 | 3% |
| г.о. Долгопрудный | - | - | - | - | - | - | 3315 | 12% |
| г.о. Домодедово | 3070 | 4% | - | - | - | - | 1455 | 4% |
| г.о. Дубна | - | - | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Егорьевск | - | - | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Жуковский | - | - | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Истра | - | - | - | - | - | - | 2519 | 2% |
| г.о. Клин | - | - | - | - | - | - | 202 | 6% |
| г.о. Котельники | - | - | - | - | - | - | 14 307 | -13% |
| г.о. Красногорск | - | - | - | - | - | - | - | - |

**Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м**

| Муниципальное образование | Отдых (рекреация) | | Служебные гаражи | | Объекты дорожного сервиса | | Для размещения объектов производственно-складского назначения | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| г.о. Лобня | - | - | - | - | - | - | 2719 | н/д |
| г.о. Лосино-Петровский | - | - | - | - | - | - | 289 | -18% |
| г.о. Луховицы | - | - | - | - | - | - | 228 | 3% |
| г.о. Лыткарино | - | - | - | - | 2500 | -2% | 3091 | 11% |
| г.о. Мытищи | 1865 | 7% | 3800 | 6% | - | - | 3586 | 24% |
| г.о. Павловский Посад | - | - | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Подольск | - | - | - | - | - | - | 2530 | 24% |
| г.о. Сергиев Посад | - | - | - | - | - | - | 228 | 6% |
| г.о. Солнечногорск | - | - | 2201 | -21% | 5000 | 14% | - | - |
| г.о. Ступино | - | - | - | - | - | - | 1219 | - |
| г.о. Химки | - | - | 3897 | н/д | - | - | 6189 | 1% |

**Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м**

| Муниципальное образование | Отдых (рекреация) | | Служебные гаражи | | Объекты дорожного сервиса | | Для размещения объектов производственно-складского назначения | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| г.о. Чехов | - | - | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Щелково | - | - | - | - | 3568 | -12% | 1259 | 13% |
| Дмитровский г.о. | - | - | 1964 | 2% | - | - | 1111 | -2% |
| Коломенский г.о. | - | - | - | - | - | - | 516 | 3% |
| Ленинский г.о. | - | - | - | - | 7411 | -15% | 4256 | 3% |
| Можайский г.о. | - | - | - | - | - | - | 272 | -4% |
| Наро-Фоминский г.о. | - | - | - | - | 3586 | н/д | 3901 | -4% |
| Одинцовский г.о. | 11 440 | 6% | - | - | 20 197 | -2% | 6396 | 21% |
| Орехово-Зуевский г.о. | - | - | - | - | - | - | 393 | 429% |
| Пушкинский г.о. | - | - | - | - | - | - | 3071 | -1% |
| Раменский г.о. | - | - | 3137 | 6% | 3070 | н/д | - | - |
| Рузский г.о. | 1946 | 6% | - | - | - | - | 1412 | -4% |
| Сергиево-Посадский г.о. | 6128 | 14% | 11 239 | н/д | - | - | - | - |

## Цены предложения по диапазонам площадей

**Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м**

| Диапазоны площадей | Ведение садоводства и огородничества | | Для индивидуального жилищного строительства | | Для ведения личного подсобного хозяйства | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| 4-5 | 3064 | -2% | 3831 | 2% | 2955 | 2% |
| > 5 и ≤ 10 | 1490 | -1% | 1717 | 4% | 1493 | 1% |
| > 10 и ≤ 15 | 1152 | 3% | 1906 | -1% | 1212 | 3% |
| > 15 и ≤ 20 | 1267 | 4% | 4550 | 3% | 702 | -1% |

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| > 30 до 50 | 2870 | -6% | 7640 | -5% | 671 | 1% |
| > 50 до 100 | 2555 | 5% | 14478 | -1% | 987 | 3% |
| > 100 до 300 | 284 | -1% | 3803 | -2% | 891 | 5% |
| > 300 до 500 | 1326 | 11% | 2303 | 16% | 84 | 4% |
| > 500 до 1000 | 625 | 7% | 2317 | 4% | - | - |
| > 1000 | 2150 | 1% | 515 | 1% | 2655 | 3% |
| 0-5 | - | - | - | - | - | - |
| > 5 до 10 | 2462 | 7% | - | - | - | - |
| > 10 до 15 | 5767 | 44% | - | - | 6667 | 5% |
| > 15 до 30 | 5862 | -10% | - | - | 18 480 | 9% |
| > 30 до 50 | 1876 | 48% | 15 190 | 10% | 12 240 | 5% |
| > 50 до 100 | - | - | - | - | 8300 | 23% |
| > 100 до 300 | 3733 | -1% | 15 183 | 3% | 13 868 | 17% |
| > 300 до 500 | 6900 | нд | 9350 | -4% | 8855 | -1% |
| > 500 до 1000 | 2648 | 0% | 9579 | -19% | 9711 | -1% |
| > 1000 | 3373 | 7% | 7902 | 2% | 4987 | 13% |

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 4 кв 2022 г., руб./кв.м

| Диапазоны площадей, соток | Для размещения объектов торгового, офисного назначения | | Рынки | | Общественное питание | | Гостиничное обслуживание | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к предыдущему периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к предыдущему периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к предыдущему периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к предыдущему периоду |
| 0-5 | 4872 | 5% | - | - | - | - | 10 237 | 2% |
| > 5 до 10 | 7968 | -27% | - | - | 7901 | 3% | - | - |
| > 10 до 15 | 3604 | 19% | - | - | 6607 | 68% | - | - |
| > 15 до 30 | 7674 | 3% | 3896 | 15% | 11 032 | -3% | 9619 | 6% |
| > 30 до 50 | 5113 | -4% | 4040 | 1% | 3934 | нд | - | - |
| > 50 до 100 | 8052 | 3% | 3000 | нд | 6804 | -14% | - | - |
| > 100 до 300 | 6598 | -2% | - | - | - | - | - | - |
| > 300 до 500 | 2103 | 18% | - | - | - | - | - | - |
| > 500 до 1000 | 3438 | 3% | - | - | - | - | - | - |
| > 1000 | 1170 | 3% | - | - | - | - | - | - |

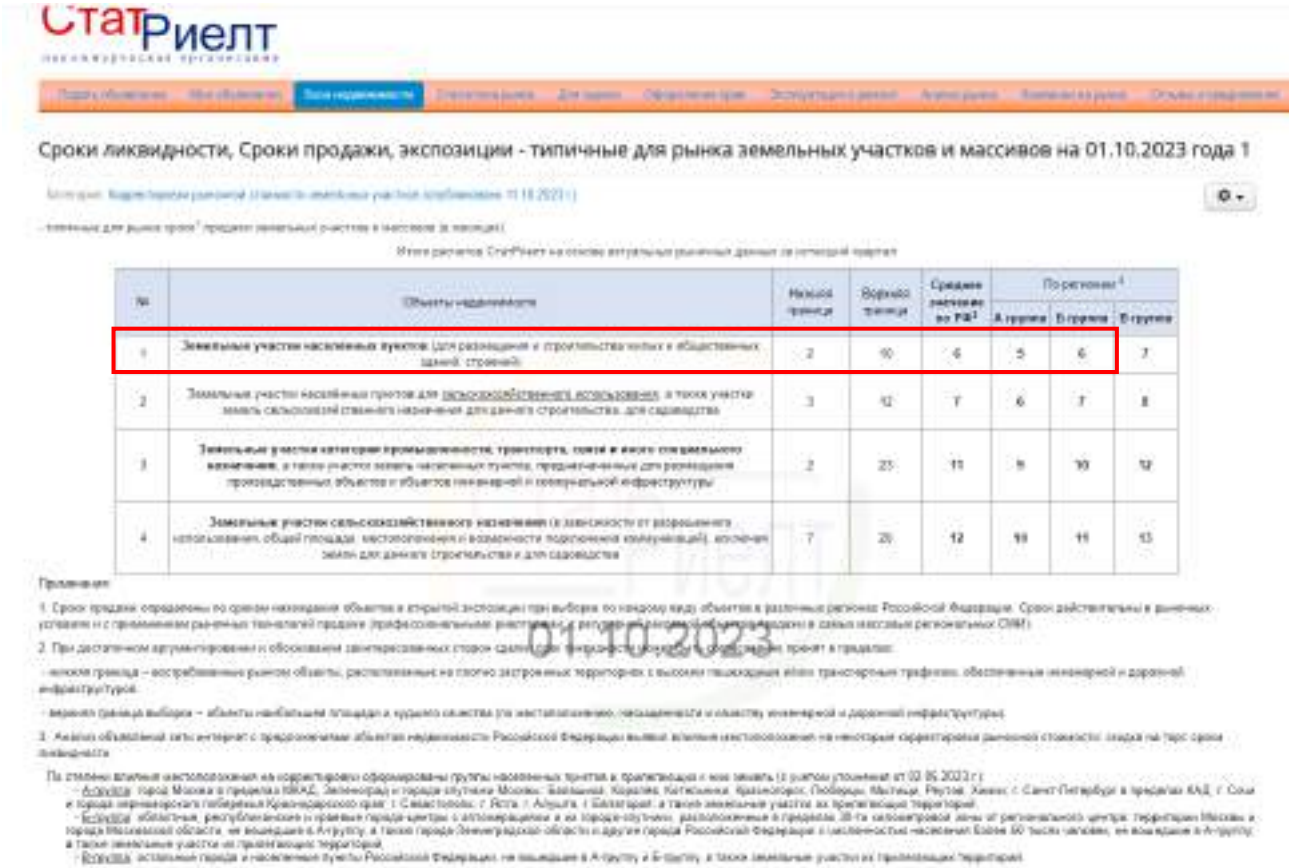
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 4 кв 2022 г., руб./кв.м

| Диапазоны площадей, соток | Отрасль рекреации | | Спортивные сервисы | | Объекты дорожного сервиса | | Для размещения объектов гражданского назначения | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к предыдущему периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к предыдущему периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к предыдущему периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к предыдущему периоду |
| 0-5 | - | - | 3800 | 2% | 6480 | нд | - | - |
| > 5 до 10 | - | - | 3964 | 2% | 6249 | -14% | 2206 | -2% |
| > 10 до 15 | 8120 | -14% | - | - | - | - | - | - |
| > 15 до 30 | 2392 | -5% | 4713 | 1% | 7685 | 18% | 5652 | -1% |
| > 30 до 50 | 11 440 | -5% | - | - | - | - | 3685 | 19% |
| > 50 до 100 | - | - | 2806 | -11% | 8973 | -11% | 2181 | -7% |
| > 100 до 300 | 2569 | -5% | 3857 | -18% | 13 319 | 2% | 2191 | 28% |



*Источник: 1. https://analytics.brn.media/edition6460/article6519.html*

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для земельных участков, представленные на сайте https://statrielt.ru, приведены на рис. 8.



Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2023 года 1

| № | Объекты недвижимости | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ[2] | По регионам[3] | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| 1 | **Земельные участки населенных пунктов** (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений) | 2 | 10 | 6 | 5 | 6 | 7 |
| 2 | Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для данного строительства, для садоводства | 3 | 12 | 7 | 6 | 7 | 8 |
| 3 | **Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения**, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры | 2 | 23 | 11 | 9 | 10 | 12 |
| 4 | **Земельные участки сельскохозяйственного назначения** (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), кроме земель для данного строительства и для садоводства | 7 | 20 | 12 | 10 | 11 | 13 |

Пояснения

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными участниками рынка недвижимости в сферах массовых региональных ОНМ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки [illegible] принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высокой пешеходной и/или транспортной трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой.

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые характеристики рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировку сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнений от 02.05.2023 г.):

- Агрегация: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Лобня, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Балаклава, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Агрегация: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города 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, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Агрегация: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

*Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3277-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2023-goda-1*

***Рис. 8. 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 I полугодия 2023 г. представлены на рис. 9.




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

***Рис. 9. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Московской области по итогам I полугодия 2023 г.***

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемым объектам, по данным разных источников, составляет 4-6 мес.

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

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победе во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем освоения ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург,

[1] https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202023%20декабрь.pdf

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромные госдолги и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

***Выводы и перспективы российской экономики***

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: машиностроения, судостроения, авиастроения, станкостроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков, оборудования, машин, самолетов, судов, автотранспорта, электроники, комплектующих, запасных частей и пр. Поэтому типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказывали и оказывают непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что отражается в нарушении хозяйственных связей, в нестабильности и снижении внешнеторгового оборота, ВВП, промышленного производства, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, в росте инфляции, задолженности, в снижении доходов.

В январе-ноябре 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос. Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет кредиторская задолженность организаций, увеличилась задолженность населения по кредитам, увеличивается расслоение доходов населения.

Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8
Страница 55 из 441

комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое 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 бóльшая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

***Тенденции и перспективы на рынке недвижимости***

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

- новых квартир - на 5%;
- квартир вторичного рынка – на 5%;
- индивидуальных домов – на 8%;
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%;
- торговых помещений и зданий – на 4%;
- административных помещений и зданий – на 2%;
- складских помещений и зданий – на 6%;
- производственных помещений и зданий – на 3%.

По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 27% больше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствовала стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется. Вместе с тем, отмечается тренд на незначительное снижение цен в связи с тем, что общий ажиотаж последних лет на жилые объекты прекратился и основная масса потенциальных покупателей ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике 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 в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Эти направления бизнеса пока 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.

ом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов строительно-монтажных работ) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности.

***Перспективы рынка недвижимости***

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

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельное 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 показала 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 и его девальвации.

3. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом 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 городских зонах, 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://statrielt.ru/downloads/Анализ%202023%20декабрь.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.

21 сентября 2022 года указом президента Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация в стране.

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

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

## 3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

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

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

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты, представлено в табл. 16.

**Таблица 16.**

**Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов**

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

*Источник: 1. Анализ оценщика.*

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

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

Кроме указанных в табл. 16 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 17.

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

**Таблица 17.**

**Исходные условия локализации объектов анализа**

| Наименование показателя | Значение показателя |
|---|---|
| Вид использования и (или) зонирование: | |
| категория объекта | |
| разрешенное использование объекта |  |
| Характеристики местоположения: | |
| адрес объекта | в непосредственной (максимальной) близости от местоположения объекта (объектов) оценки |
| типовая территориальная зона в пределах региона | не локализовалась |
| типовая территориальная зона в пределах города | не локализовалась |
| удаление от МКАД | от 16 до 30 км от МКАД |
| Физические характеристики: | |
| площадь | не локализовалась |
| наличие коммуникаций | не локализовалось |
| рельеф объекта | не локализовался |
| форма объекта | не локализовалась |

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

*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);

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

- 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. 17 условиями локализации. В качестве источников информации использовались документы (заключенные Договора купли – продажи) представленные в Приложении 1 настоящего отчета.

### 3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

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

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

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

Описание объектов анализа представлено в табл. 18 – табл. 26. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему отчету.

**Таблица 18.**

**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 |

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

| Объект анализа | Категория объекта | Разрешенное использование объекта |
|---|---|---|
| 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 19.**

**Данные об адресах объектов анализа**

| Объект анализа | Адрес объекта |
|---|---|
| Объект 1 | Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21 |
| Объект 2 | Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21 |
| Объект 3 | Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21 |
| Объект 4 | Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21 |
| Объект 5 | Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21 |
| Объект 6 | Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21 |
| Объект 7 | Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21 |
| Объект 8 | Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21 |
| Объект 9 | Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21 |
| Объект 10 | Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21 |
| Объект 11 | Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21 |
| Объект 12 | Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21 |
| Объект 13 | Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21 |
| Объект 14 | Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21 |
| Объект 15 | Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21 |
| Объект 16 | Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21 |
| Объект 17 | Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21 |
| Объект 18 | Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21 |
| Объект 19 | Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21 |

*Источник: 1. Анализ оценщика.*

**Таблица 20.**

**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 |

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

| Объект анализа | Типовая территориальная зона в пределах региона | Типовая территориальная зона в пределах города | Удаление 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 21.**

**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 22.**

**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 23.**

**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 24.**

**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 |

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

| Объект анализа | Наличие подъездных дорог | Наличие факторов, повышающих стоимость объектов | Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности |
|---|---|---|---|
| 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 25.**

**Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки**

| Объект анализа | Обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием | Наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором | Наличие системы освещения территории | Наличие охраны территории |
|---|---|---|---|---|
| Объект 1 | дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки) | нет | нет | нет |
| Объект 2 | дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки) | нет | нет | нет |
| Объект 3 | дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки) | нет | нет | нет |
| Объект 4 | дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки) | нет | нет | нет |
| Объект 5 | дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки) | нет | нет | нет |
| Объект 6 | дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки) | нет | нет | нет |
| Объект 7 | дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки) | нет | нет | нет |
| Объект 8 | дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки) | нет | нет | нет |
| Объект 9 | дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки) | нет | нет | нет |
| Объект 10 | дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки) | нет | нет | нет |
| Объект 11 | дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки) | нет | нет | нет |
| Объект 12 | дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки) | нет | нет | нет |
| Объект 13 | дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки) | нет | нет | нет |
| Объект 14 | дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки) | нет | нет | нет |
| Объект 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 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 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 26.**

**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. 26, 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 уравновешивании платежеспособного спроса с предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена в диапазоне «ниже средней». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градации сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 27).

**Таблица 27.**

**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);

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

$n$ - число факторов, включаемых в модель;

$k$ - число свободных членов в уравнении.

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

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 28.

**Таблица 28.**

**Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)**

| Элементы сравнения (ценообразующие факторы) | Объекты оценки | Объекты анализа | Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа | Результаты анализа объектов анализа | Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа |
|---|---|---|---|---|---|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право собственности | право собственности | Отличий нет, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется. |
| Условия финансирования | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | Отличий нет, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется. |
| Условия продажи | розничная продажа | розничная продажа | Отличий нет, корректировка не | Идентичны для всех объектов анализа, | 1. Исследование влияния фактора не возможно. |

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

| Элементы сравнения (ценообразующие факторы) | Объекты оценки | Объекты анализа | Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа | Результаты анализа объектов анализа | Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | требуется | исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 2. Корректировка по данному фактору не требуется. |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт) | дата оценки | цена сделок 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.<br>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.<br>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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| *- разрешенное использование объекта* | *для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства (за исключением :ЗУ1 и :ЗУ3, которые представляют собой внутренние проезды и дороги)* | *для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства* | *Отличий нет, корректировка не требуется, за исключением :ЗУ1 и :ЗУ3, т.к. данные участки предназначены для устройства внутренних проездов и дороги* | *Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно* | *1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору требуется только для :ЗУ1 и :ЗУ3, т.к. данные участки предназначены для устройства внутренних проездов и дороги* |
| Местоположение: | | | | | |
| *- адрес объекта* | *Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21* | *Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21* | *Отличий нет, корректировка не требуется.* | *Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно* | *1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>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.<br>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.<br>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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| Физические характеристики: | | | | | |
| *- площадь, кв. м* | *от 1 049 до 4 155* | *500* | *Отличия существенные, требуется корректировка* | *Идентичны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно* | *1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>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.<br>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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| *- форма объекта* | *правильная (за исключение :ЗУ3, который представляет собой дорогу)* | *правильная* | *Отличия существенные, требуется корректировка* | *Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно* | *1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется (за исключением :ЗУ3.* |

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | *фактору целесообразно совместить с корректировкой на разрешенное использование)* |
| Экономические характеристики | | | | | |
| *- уровень операционных расходов* | *земельный налог в соответствии с действующим законодательством* | *земельный налог в соответствии с действующим законодательством* | *Отличий нет, корректировка не требуется* | *Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно* | *1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| *- условия аренды* | *нет данных* | *нет данных* | *Отличий нет, корректировка не требуется* | *Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно* | *1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| *- состав арендаторов* | *нет данных* | *нет данных* | *Отличий нет, корректировка не требуется* | *Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно* | *1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| *- иные характеристики* | *нет данных* | *нет данных* | *Отличий нет, корректировка не требуется* | *Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно* | *1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется. |
| Другие характеристики: | | | | | |
| *- наличие подъездных дорог* | *есть* | *есть* | *Отличий нет, корректировка не требуется* | *Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно* | *1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| *- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.* | *близость водоёма (р. Клязьма)* | *близость водоёма (р. Клязьма)* | *Отличий нет, корректировка не требуется* | *Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно* | *1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| *- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности* | *нет* | *нет* | *Отличий нет, корректировка не требуется* | *Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно* | *1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| *-обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием* | *дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)* | *дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из асфальтовой крошки)* | *Отличий нет, корректировка не требуется* | *Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно* | *1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| *- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором* | *нет* | *нет* | *Отличий нет, корректировка не требуется* | *Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно* | *1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| *- наличие системы освещения территории* | *нет* | *нет* | *Отличий нет, корректировка не требуется* | *Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно* | *1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.* |
| *- 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. 28 показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

- условия рынка, в части отношения даты оценки и дат сделок;
- вид использования только для земельных участков :ЗУ1 и :ЗУ3, т.к. данные участки предназначены для устройства внутренних проездов и дороги;
- площадь объекта (физическая характеристика).

При этом исследование влияния[2] ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа может быть осуществлено по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- площадь объекта (физическая характеристика).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 19 сделок.

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

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

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

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

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

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 29.

**Таблица 29.**

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



8.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под индивидуальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,90 | 0,84 | 0,97 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,75 | 0,72 | 0,77 |
| Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе: | | | |
| Земельные участки под офисно-торговую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,97 | 0,85 | 0,98 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,76 | 0,74 | 0,79 |

Таблица 10. Продолжение

| | | | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под объекты придорожного сервиса | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,86 | 0,84 | 0,87 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,76 | 0,74 | 0,78 |
| Земельные участки под иную застройку, в том числе: | | | |
| Земельные участки под МЖС | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,86 | 0,87 | 0,90 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,80 | 0,78 | 0,83 |
| Земельные участки под МЖС | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,87 | 0,86 | 0,89 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,77 | 0,75 | 0,80 |
| Земельные участки под объекты инженерии | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,86 | 0,84 | 0,87 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,76 | 0,73 | 0,79 |

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

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.*

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для *активного рынка недвижимости* представлены в табл. 30.

**Таблица 30.**

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

*Значения скидок на торг на активном рынке*

*13.1.1. Коллективное мнение оценщиков*

**Значения скидки на торг, усредненные по городам России**

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

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

*Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов*

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | н/д | н/д | н/д |
| 2 | Санкт-Петербург | н/д | н/д | н/д |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 11,8% | 9,3% | 17,6% |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | н/д | н/д | н/д |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 10,3% | 9,2% | 14,9% |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 13,5% | 8,8% | 19,9% |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 12,1% | 8,8% | 15,9% |

ООО "Центр оценки инвестиций"

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

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

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | н/д | н/д | н/д |
| 2 | Санкт-Петербург | н/д | н/д | н/д |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербург) | 15,6% | 9,4% | 20,8% |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | н/д | н/д | н/д |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 12,7% | 9,8% | 18,6% |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | н/д | н/д | н/д |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 15,0% | 12,2% | 17,8% |

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

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

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

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

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | н/д | н/д | н/д |
| 2 | Санкт-Петербург | н/д | н/д | н/д |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 12,6% | 8,7% | 18,5% |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | н/д | н/д | н/д |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 13,0% | 8,8% | 17,2% |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | н/д | н/д | н/д |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 12,2% | 9,3% | 15,2% |

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

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

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.*

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению сотрудников банков, для *активного рынка недвижимости* представлены в табл. 31.

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

**Таблица 31.**

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



**12.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков**

**Значения скидки на торг, усредненные по городам России**

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

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

**Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов**

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 12,5% | 8,7% | 16,3% |
| 2 | Санкт-Петербург | 11,9% | 4,9% | 18,9% |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 12,5% | 9,2% | 15,8% |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 7,5% | 0,0% | 15,0% |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 12,3% | 9,8% | 14,8% |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 10,0% | нд | нд |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 12,8% | 5,9% | 19,9% |



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

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



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

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



Таблица 119. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под жилую застройку (МЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

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



Таблица 120. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

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

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8



Таблица 121. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под объекты реторгации) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 12,0% | 6,7% | 18,0% |
| 2 | Санкт-Петербург | 16,7% | 8,8% | 24,4% |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 14,8% | 10,1% | 18,6% |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 7,5% | 0,3% | 15,0% |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 17,0% | н/д | н/д |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 10,0% | н/д | н/д |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 10,9% | 6,4% | 15,4% |



Таблица 122. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 12,0% | 6,7% | 18,0% |
| 2 | Санкт-Петербург | 8,8% | 4,4% | 13,1% |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 13,0% | 9,6% | 16,4% |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 7,5% | 0,0% | 15,0% |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 15,0% | н/д | н/д |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 10,0% | н/д | н/д |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 11,3% | 7,3% | 15,3% |

*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.*

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 33, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 32.

**Таблица 32.**

**Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости**

| Населенный пункт | Жилая недвижимость | | Торговая недвижимость | | Офисная недвижимость | | Производственно – складская недвижимость | | Земельные участки |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| Московская область в октябре 2023 г. | 5-7% (6%) | 8-11% (9,5%) | 6-9% (7,5%) | 10-12% (11%) | 7-11% (9%) | 11-14% (12,5%) | 8-10% (9%) | 12-14% (13%) | 12-14% (13%) |
| г. Москва в октябре 2023 г. | 4-5% (4,5%) | 5-8% (6,5%) | 5-6% (5,5%) | 9-10% (9,5%) | 6-7% (6,5%) | 9-12% (10,5%) | 5-7% (6%) | 9-12% (10,5%) | 10-12% (11%) |

**Подтверждение информации**



СРД-33, октября 2023 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

*Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 33, 2023 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 - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 33.

**Таблица 33.**

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

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

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

| Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Под индустриальную застройку | | | |
| Областной центр | 1,00 | | |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,81 | 0,79 | 0,83 |
| Районы с развитой промышленностью | 0,72 | 0,69 | 0,75 |
| Районы сельскохозяйственных районов | 0,61 | 0,58 | 0,64 |
| Прочие населенные пункты | 0,50 | 0,47 | 0,53 |
| Под коммерческую застройку | | | |
| Областной центр | 1,00 | | |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,90 | 0,78 | 0,82 |
| Районы с развитой промышленностью | 0,71 | 0,69 | 0,74 |
| Районы сельскохозяйственных районов | 0,58 | 0,55 | 0,62 |
| Прочие населенные пункты | 0,48 | 0,45 | 0,51 |

Таблица 12. Окончание.

| Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Под жилую застройку | | | |
| Областной центр | 1,00 | | |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,80 | 0,77 | 0,83 |
| Районы с развитой промышленностью | 0,71 | 0,68 | 0,74 |
| Районы сельскохозяйственных районов | 0,62 | 0,59 | 0,65 |
| Прочие населенные пункты | 0,50 | 0,47 | 0,54 |
| Под объекты рекреации | | | |
| Областной центр | 1,00 | | |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,80 | 0,77 | 0,83 |
| Районы с развитой промышленностью | 0,70 | 0,68 | 0,73 |
| Районы сельскохозяйственных районов | 0,59 | 0,55 | 0,63 |
| Прочие населенные пункты | 0,51 | 0,48 | 0,54 |

Матрицы коэффициентов

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

| Под индустриальную застройку | Объект-аналог | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Объект оценки | Областной центр | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Районы с развитой промышленностью | Районы сельскохозяйственных районов | Прочие населенные пункты |
| Областной центр | 1,00 | 1,23 | 1,39 | 1,64 | 2,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,81 | 1,00 | 1,12 | 1,33 | 1,62 |
| Районы с развитой промышленностью | 0,72 | 0,89 | 1,00 | 1,18 | 1,44 |
| Районы сельскохозяйственных районов | 0,61 | 0,75 | 0,85 | 1,00 | 1,22 |
| Прочие населенные пункты | 0,50 | 0,62 | 0,70 | 0,82 | 1,00 |

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

| Под коммерческую застройку | Объект-аналог | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Объект оценки | Областной центр | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Районы с развитой промышленностью | Районы сельскохозяйственных районов | Прочие населенные пункты |
| Областной центр | 1,00 | 1,24 | 1,41 | 1,71 | 2,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,80 | 1,00 | 1,13 | 1,38 | 1,67 |
| Районы с развитой промышленностью | 0,71 | 0,89 | 1,00 | 1,22 | 1,48 |
| Районы сельскохозяйственных районов | 0,58 | 0,73 | 0,82 | 1,00 | 1,21 |
| Прочие населенные пункты | 0,48 | 0,60 | 0,68 | 0,83 | 1,00 |

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8



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

| под жилую застройку | Объект-аналог: Областной центр | Населенные пункты в ближней окрестности областного центра | Районы с развитой промышленностью | Районы с сельскохозяйственными угодьями | Прочие населенные пункты |
|---|---|---|---|---|---|
| Областной центр | 1,00 | 1,25 | 1,41 | 1,63 | 1,89 |
| Населенные пункты в ближней окрестности областного центра | 0,80 | 1,00 | 1,13 | 1,30 | 1,50 |
| Районы с развитой промышленностью | 0,71 | 0,89 | 1,00 | 1,15 | 1,40 |
| Районы сельскохозяйственных угодий | 0,62 | 0,77 | 0,87 | 1,00 | 1,22 |
| Прочие населенные пункты | 0,53 | 0,67 | 0,71 | 0,82 | 1,00 |



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

| под объекты рекреации | Объект-аналог: Областной центр | Населенные пункты в ближней окрестности областного центра | Районы с развитой промышленностью | Районы с сельскохозяйственными угодьями | Прочие населенные пункты |
|---|---|---|---|---|---|
| Областной центр | 1,00 | 1,25 | 1,44 | 1,69 | 1,95 |
| Населенные пункты в ближней окрестности областного центра | 0,80 | 1,00 | 1,16 | 1,38 | 1,56 |
| Районы с развитой промышленностью | 0,70 | 0,87 | 1,00 | 1,17 | 1,35 |
| Районы сельскохозяйственных угодий | 0,59 | 0,74 | 0,86 | 1,00 | 1,15 |
| Прочие населенные пункты | 0,51 | 0,64 | 0,74 | 0,87 | 1,00 |

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

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 34.

**Таблица 34.**

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



**Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России**

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

| Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Под индустриальную застройку | | | |
| Центр города | 1,00 | | |
| Центры деловой активности | 0,85 | 0,84 | 0,86 |
| Зоны автомагистралей | 0,83 | 0,81 | 0,85 |
| Индивидуальные жилые дома | 0,72 | 0,70 | 0,74 |
| Многоквартирная жилая застройка | 0,75 | 0,74 | 0,77 |
| Окраины города, пригороды | 0,73 | 0,69 | 0,77 |
| Под коммунальную застройку | | | |
| Центр города | 1,00 | | |
| Центры деловой активности | 0,98 | 0,96 | 0,99 |
| Зоны автомагистралей | 0,77 | 0,75 | 0,78 |
| Индивидуальные жилые дома | 0,69 | 0,67 | 0,72 |
| Многоквартирная жилая застройка | 0,76 | 0,74 | 0,78 |
| Окраины города, пригороды | 0,64 | 0,62 | 0,67 |
| Под жилую застройку | | | |
| Центр города | 1,00 | | |
| Центры деловой активности | 0,98 | 0,96 | 0,99 |
| Зоны автомагистралей | 0,72 | 0,70 | 0,75 |
| Индивидуальные жилые дома | 0,74 | 0,71 | 0,77 |
| Многоквартирная жилая застройка | 0,78 | 0,76 | 0,80 |
| Окраины города, пригороды | 0,65 | 0,63 | 0,66 |



*Матрицы коэффициентов*

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

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

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8



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

| под коммерческую застройку | Центр города | Центры деловой активности | Зоны автомагистралей | Индивидуальные жилые дома | Многоквартирная жилая застройка | Окраины города, пригороды |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Центр города | 1,00 | 1,14 | 1,31 | 1,45 | 1,32 | 1,66 |
| Центры деловой активности | 0,88 | 1,00 | 1,14 | 1,27 | 1,16 | 1,46 |
| Зоны автомагистралей | 0,77 | 0,87 | 1,00 | 1,11 | 1,01 | 1,19 |
| Индивидуальные жилые дома | 0,69 | 0,79 | 0,90 | 1,00 | 0,91 | 1,08 |
| Многоквартирная жилая застройка | 0,76 | 0,87 | 0,99 | 1,10 | 1,00 | 1,18 |
| Окраины города, пригороды | 0,64 | 0,73 | 0,84 | 0,93 | 0,86 | 1,00 |



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

| под жилую застройку | Центр города | Центры деловой активности | Зоны автомагистралей | Индивидуальные жилые дома | Многоквартирная жилая застройка | Окраины города, пригороды |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Центр города | 1,00 | 1,14 | 1,00 | 1,33 | 1,28 | 1,55 |
| Центры деловой активности | 0,88 | 1,00 | 1,21 | 1,18 | 1,12 | 1,36 |
| Зоны автомагистралей | 0,77 | 0,83 | 1,00 | 0,98 | 0,93 | 1,12 |
| Индивидуальные жилые дома | 0,74 | 0,85 | 1,02 | 1,00 | 0,95 | 1,16 |
| Многоквартирная жилая застройка | 0,78 | 0,89 | 1,08 | 1,05 | 1,00 | 1,21 |
| Окраины города, пригороды | 0,65 | 0,74 | 0,89 | 0,87 | 0,83 | 1,00 |

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

## 2.7. Физические характеристики объекта.

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

*Общая площадь объекта*

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

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 35.

**Таблица 35.**

**Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков**



Матрицы коэффициентов

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

Таблица 30

Таблица 31



Таблица 32

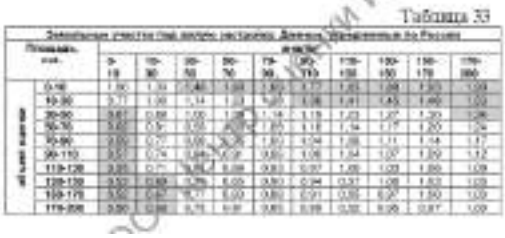
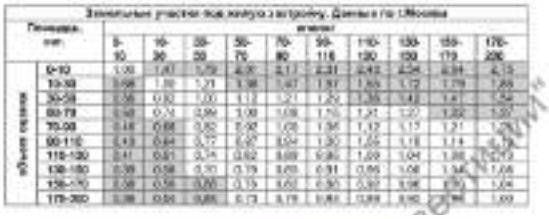


Таблица 33

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

Таблица 36



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

Таблица 34

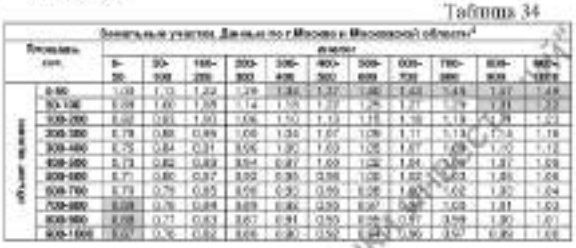
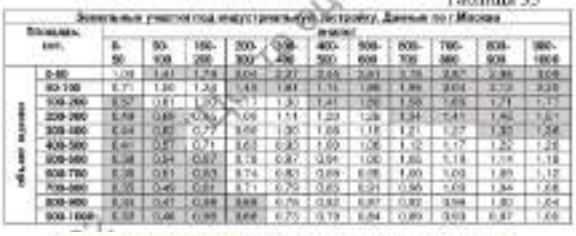


Таблица 35



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

Таблица 40

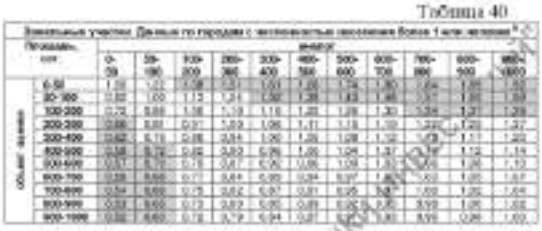


Таблица 41

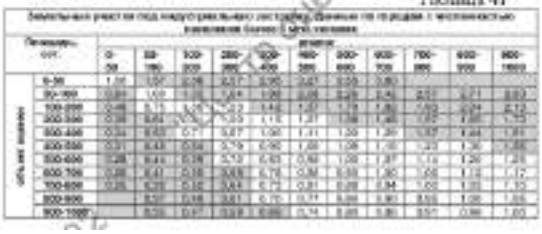


Таблица 42



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

Таблица 43

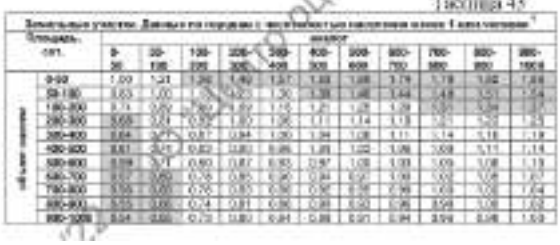


Таблица 44

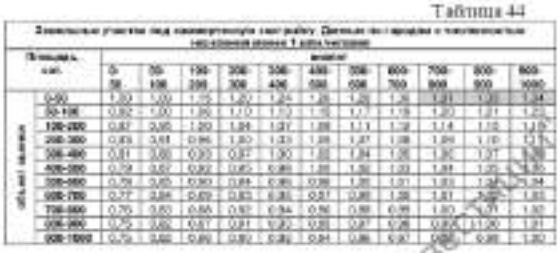


Таблица 45

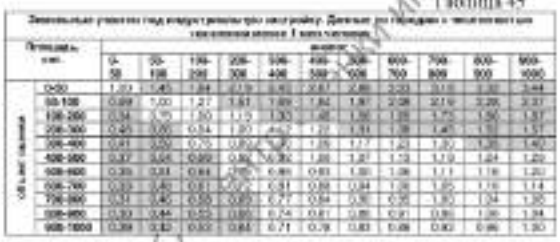
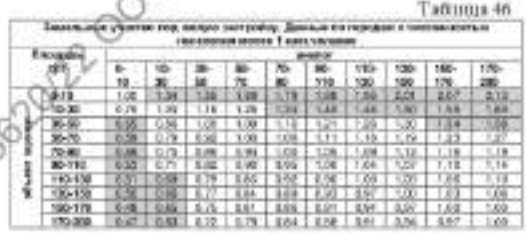


Таблица 46



*Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.*

3. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 36).

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

**Таблица 36.**

**Формулы для расчёта поправки на площадь земельного участка для категории земли населенных пунктов**

| Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением: | Коэффициент детерминации | Коэффициент торможения | Формула |
|---|---|---|---|
| более 1 млн. человек | 0,714 | -0,15 | K s = (So/Sa) $^{-0,15}$ |
| от 400 тыс. до 1 млн. человек | 0,6281 | -0,17 | K s = (So/Sa) $^{-0,17}$ |
| от 50 тыс. до 400 тыс. человек | 0,639 | -0,19 | K s = (So/Sa) $^{-0,19}$ |
| поселения до 50 тыс. человек | 0,608 | -0,23 | K s = (So/Sa) $^{-0,23}$ |
| **Категория земельного участка** | **Коэффициент детерминации** | **Коэффициент торможения** | **Формула** |
| Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения | 0,582 | -0,27 | K s = (So/Sa) $^{-0,27}$ |
| Земли сельскохозяйственного назначения | 0,670 | -0,31 | K s = (So/Sa) $^{-0,31}$ |

**Подтверждение информации**




*Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3286-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2023-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 - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

В табл. 37 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

**Таблица 37.**

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



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

Таблица 59

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением | 0,80 | 0,68 | 0,87 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением | 0,85 | 0,71 | 0,96 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением | 0,79 | 0,77 | 0,82 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией | 0,74 | 0,71 | 0,76 |
| Земельные участки под коммерческую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением | 0,80 | 0,78 | 0,82 |
| Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением | 0,81 | 0,78 | 0,83 |
| Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением | 0,82 | 0,79 | 0,85 |
| Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией | 0,85 | 0,82 | 0,86 |



Таблица 59 (продолжение)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под малую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под малую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением | 0,85 | 0,81 | 0,89 |
| Отношение удельной цены земельных участков под малую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением | 0,97 | 0,94 | 0,97 |
| Отношение удельной цены земельных участков под малую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением | 0,95 | 0,91 | 1,00 |
| Отношение удельной цены земельных участков под малую застройку, необеспеченных канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммуникационной связью), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммуникационной связью) | 0,89 | 0,80 | 0,89 |
| Земельные участки под объекты рекреации | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением | 0,88 | 0,85 | 0,91 |
| Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением | 0,76 | 0,73 | 0,80 |
| Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением | 0,68 | 0,66 | 0,71 |
| Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией | 0,83 | 0,81 | 0,86 |



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

Таблица 61

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| 1. Москва и Московская область | | | |
| Все классы земельных участков | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением | 0,84 | 0,73 | 0,88 |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением | 0,84 | 0,68 | 1,00 |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммуникационной связью), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммуникационной связью) | 0,83 | 0,72 | 0,84 |
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением | 0,85 | 0,74 | 0,88 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением | 0,84 | 0,68 | 0,90 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением | 0,85 | 0,74 | 0,86 |



Таблица 61 (продолжение)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией | 0,70 | 0,67 | 0,80 |
| Земельные участки под малую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под малую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением | 0,79 | 0,62 | 0,85 |
| Отношение удельной цены земельных участков под малую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением | 0,91 | 0,86 | 1,00 |
| Отношение удельной цены земельных участков под малую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией | 0,77 | 0,66 | 0,80 |
| 1. Санкт-Петербург | | | |
| Все классы земельных участков | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением | 0,83 | 0,74 | 0,90 |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением | 0,81 | 0,66 | 0,97 |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммуникационной связью), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммуникационной связью) | 0,83 | 0,73 | 0,94 |
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением | 0,90 | 0,87 | 1,00 |

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

Таблица 61 (продолжение)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением | 0,83 | 0,75 | 0,84 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией | 0,88 | 0,95 | 0,93 |
| Земельные участки под жилую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электричеством, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электричеством | 0,87 | 0,96 | 1,03 |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением | 0,87 | 0,71 | 1,03 |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением | 0,90 | 0,76 | 1,03 |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией | 0,70 | 0,66 | 0,87 |
| города с численностью более 1 млн. чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург и соответствующие регионы | | | |
| Все классы земельных участков | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением | 0,82 | 0,71 | 0,93 |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением | 0,81 | 0,65 | 0,96 |

Таблица 61 (продолжение)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (в прочем коммуникационные сети) - теплоснабжением, коммуникационные сети), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в прочем коммуникационные сети) - теплоснабжением, коммуникационные сети) | 0,83 | 0,75 | 0,84 |
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением | 0,88 | 0,79 | 0,99 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением | 0,78 | 0,61 | 0,92 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением | 0,74 | 0,63 | 0,85 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией | 0,68 | 0,57 | 0,78 |
| Земельные участки под жилую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением | 0,89 | 0,83 | 0,98 |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением | 0,88 | 0,78 | 0,99 |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией | 0,78 | 0,65 | 0,87 |

Таблица 61 (продолжение)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией | 0,75 | 0,60 | 0,86 |

В таблицах 62 - 65 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных категорий земельных участков, расположенных по различным категориям городов.

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

Таблица 62

| Коммуникации | Аналог | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Отсутствуют | Э | Г | В, К, Т, Комм | Э,Г | Э, В, К, Т, Комм | Г, В, К, Т, Комм | Э, Г, В, К, Т, Комм |
| Отсутствуют | 0% | -18% | -18% | -17% | -30% | -30% | -30% | -41% |
| Э | 18% | 0% | 0% | -1% | -16% | -17% | -17% | -28% |
| Г | 18% | 0% | 0% | -1% | -16% | -17% | -17% | -28% |
| В, К, Т, Комм | 20% | 1% | 1% | 0% | -15% | -16% | -16% | -28% |
| Э,Г | 42% | 19% | 19% | 18% | 0% | -1% | -1% | -12% |
| Э, В, К, Т, Комм | 43% | 20% | 20% | 19% | 1% | 0% | 0% | -11% |
| Г, В, К, Т, Комм | 43% | 20% | 20% | 19% | 1% | 0% | 0% | -11% |
| Э, Г, В, К, Т, Комм | 70% | 43% | 43% | 42% | 20% | 19% | 19% | 0% |

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

Таблица 63

| Коммуникации | Аналог | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Отсутствуют | Э | Г | В, К, Т, Комм | Э,Г | Э, В, К, Т, Комм | Г, В, К, Т, Комм | Э, Г, В, К, Т, Комм |
| Отсутствуют | 0% | -15% | -18% | -17% | -31% | -30% | -30% | -41% |
| Э | 18% | 0% | 0% | -2% | -18% | -17% | -17% | -30% |
| Г | 22% | 4% | 0% | 2% | -15% | -13% | -13% | -30% |
| В, К, Т, Комм | 20% | 2% | -2% | 0% | -17% | -19% | -19% | -31% |
| Э,Г | 45% | 23% | 18% | 21% | 0% | 0% | 0% | -17% |
| Э, В, К, Т, Комм | 42% | 20% | 15% | 18% | -3% | 0% | -4% | -19% |
| Г, В, К, Т, Комм | 48% | 26% | 26% | 29% | 4% | 4% | 0% | -15% |
| Э, Г, В, К, Т, Комм | 74% | 48% | 42% | 45% | 20% | 23% | 19% | 0% |

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

Таблица 64

| Коммуникации | Аналог | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Отсутствуют | Э | Г | В, К, Т, Комм | Э,Г | Э, В, К, Т, Комм | Г, В, К, Т, Комм | Э, Г, В, К, Т, Комм |
| Отсутствуют | 0% | -18% | -18% | -17% | -34% | -32% | -32% | -51% |
| Э | 22% | 0% | 0% | 0% | -19% | -17% | -17% | -35% |
| Г | 22% | 0% | 0% | 0% | -19% | -17% | -17% | -35% |
| В, К, Т, Комм | 20% | 0% | 0% | 0% | -21% | -19% | -19% | -34% |
| Э,Г | 51% | 34% | 34% | 36% | 0% | 0% | 0% | -17% |
| Э, В, К, Т, Комм | 48% | 30% | 30% | 32% | 0% | 0% | 0% | -19% |
| Г, В, К, Т, Комм | 48% | 32% | 32% | 34% | 0% | 0% | 0% | -19% |
| Э, Г, В, К, Т, Комм | 92% | 68% | 68% | 70% | 30% | 32% | 32% | 0% |

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8
Страница 81 из 441



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

Таблица 65



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

*Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.*

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

В табл. 38 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

**Таблица 38.**

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



Матрицы коэффициентов

Таблица 59[16]

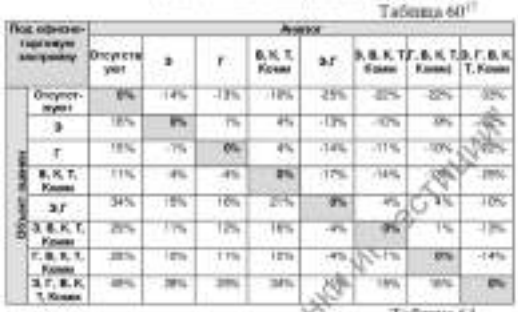


Таблица 60[17]

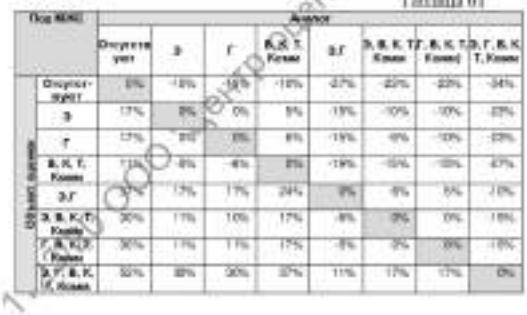
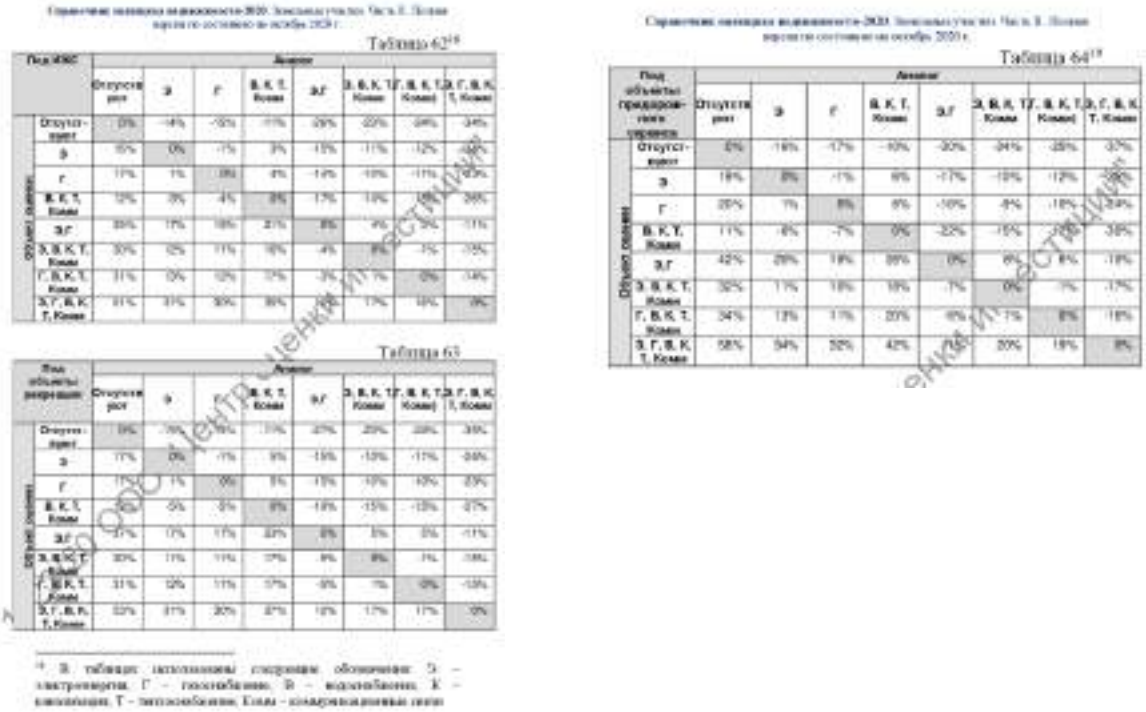


Таблица 61

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

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

1123/20 ООО "Центр оценки инвестиций"



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

3. Исследования, представленные на сайте https://statrielt.ru, приведены в табл. 39.

**Таблица 39.**

**Поправки на коммуникации земельных участков**




*Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3280-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2023-goda*

*Рельеф объекта*

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

Новгород, 2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 40.

**Таблица 40.**

**Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа**



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

Таблица 51

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под промышленную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным планируемым рельефом | 0,78 | 0,74 | 0,82 |
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным планируемым рельефом | 0,97 | 0,94 | 1,00 |
| Земельные участки под малую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под малую застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным планируемым рельефом | 0,84 | 0,79 | 0,89 |
| Земельные участки под объекты рекреации | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным планируемым рельефом | 0,91 | 0,79 | 0,83 |



Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 53

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

| № | Категория города | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 0,99 | 0,98 | 1,00 |

Таблица 54

Отношение удельной цены земельных участков под малую застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным планируемым рельефом

| № | Категория города | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва и Московская область | 0,92 | 0,82 | 1,00 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,83 | 0,78 | 0,88 |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,93 | 0,88 | 1,00 |
| 4 | города с населением менее 1 млн. человек | 0,83 | 0,78 | 0,88 |

*Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.*

*Форма объекта*

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния формы на стоимость земельных участков различного назначения. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 41).

**Таблица 41.**

**Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы**

| Группа | Характеристика | Значение | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Доверительный интервал | | Среднее значение |
| 1 | Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию | | | 1,00 |
| 2 | Участки при одном из перечисленных ниже факторов*:<br>1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **;<br>2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности;<br>3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;<br>4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;<br>5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов;<br>6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования | 0,72 | 0,91 | 0,82 |
| 3 | Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт | 1,08 | 1,23 | 1,15 |
| 4 | Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта | 1,14 | 1,32 | 1,23 |

**Подтверждение информации**

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

| Группа | Характеристика | Значение | |
|---|---|---|---|
| | | Доверительный интервал | Среднее значение |

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.10.2023 года

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне | 1 | Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения (угодий), 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:<br>1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **;<br>2. Земельные участки с ограничением или кривизной формы, обусловленной перепадами рельефа местности;<br>3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;<br>4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;<br>5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов;<br>6. Земельные участки с другими существенными ограничениями, making пригодные для строительства и использования | 0,72 | 0,91 | 0,82 |
| С панорамным видом на акваторию | 3 | Земельные участки с панорамным видом на горы, городской парк, природный ландшафт | 1,08 | 1,23 | 1,15 |
| Уникальный | 4 | Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта | 1,14 | 1,32 | 1,23 |

01.10.2023

Примечание:

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

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

Как правило, при неэффективном формировании земель сначала выделяется земельный участок большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания 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 (3-8%), пересеченный (8-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки могут иметь неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, соответственно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с сильными уклонами 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;
- участок, расположенный в балке, зимой или в паводок может быть подтоплен внешними водами, заболачивается;
- 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 определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

*Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3275-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2023-goda*

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

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

## 2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

***Наличие подъездных дорог***

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 42.

**Таблица 42.**

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



10.9. *Элемент сравнения – транспортная доступность (асфальтированные подъездные пути к участку)*

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

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

Таблица 126

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями | 0,80 | 0,85 | 0,87 |
| Земельные участки под коммерческую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями | 0,87 | 0,89 | 0,89 |
| Земельные участки под жилую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с | 0,93 | 0,94 | 0,95 |



| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| асфальтированными подъездными путями | | | |
| Земельные участки под объекты рекреации | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями | 0,86 | 0,85 | 0,87 |



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

Таблица 127

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями | 0,86 | 0,81 | 0,92 |
| Земельные участки под коммерческую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями | 0,87 | 0,81 | 0,92 |
| Земельные участки под жилую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями | 0,94 | 0,88 | 1,00 |
| Земельные участки под объекты рекреации | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями | 0,86 | 0,81 | 0,92 |



**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 128

| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями | | | |
|---|---|---|---|
| № | Категория города | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1 | Москва и Московская область | 0,86 | 0,81 – 0,92 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,89 | 0,86 – 0,93 |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,84 | 0,80 – 0,87 |
| 4 | города с населением менее 1 млн. человек | 0,80 | 0,76 – 0,84 |
| 5 | города с населением 0,5-1 млн. человек | 0,82 | 0,77 – 0,87 |

Таблица 129

| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия и удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями | | | |
|---|---|---|---|
| № | Категория города | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1 | Москва и Московская область | 0,90 | 0,86 – 0,93 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,94 | 0,90 – 0,98 |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,90 | 0,86 – 0,94 |
| 4 | города с населением 0,5-1 млн. человек | 0,86 | 0,81 – 0,90 |
| 5 | города с населением менее 0,5 млн. человек | 0,97 | 0,92 – 1,03 |

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

*Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков*

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

Вышеуказанные исследования представлены:

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

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 43, 44.

**Таблица 43.**

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



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

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

Таблица 113

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



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

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов[1]**

Таблица 115

| Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них | | | |
|---|---|---|---|
| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1 | Москва | 1,24 | 1,18 – 1,31 |
| 2 | Санкт-Петербург | – | – – – |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 1,21 | 1,15 – 1,27 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 1,20 | 1,14 – 1,27 |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 1,22 | 1,16 – 1,29 |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 1,22 | 1,15 – 1,29 |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 1,21 | 1,14 – 1,28 |



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

**Значения корректировок, усредненные по городам России**

Таблица 130 - Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под жилую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них | 1,24 | 1,21 | 1,26 |
| Земельные участки под объекты рекреации | | | |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них | 1,26 | 1,23 | 1,30 |



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

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов[1]**

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | н/д | н/д | н/д |
| 2 | Санкт-Петербург | 1,28 | 1,18 | 1,51 |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 1,19 | 1,13 | 1,27 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | н/д | н/д | н/д |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 1,20 | 1,14 | 1,27 |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 1,15 | 1,08 | 1,23 |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 1,21 | 1,13 | 1,30 |

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

Таблица 133. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них - Земельные участки под объекты рекреации

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | н/д | н/д | н/д |
| 2 | Санкт-Петербург | 1,38 | 1,18 | 1,62 |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 1,21 | 1,13 | 1,29 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 1,30 | н/д | н/д |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 1,25 | н/д | н/д |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 1,13 | н/д | н/д |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 1,21 | 1,11 | 1,31 |

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

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

**Таблица 44.**

**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 01.10.2023 года

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне | 1 | Земельные участки категорий земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного 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:<br>1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **;<br>2. Земельные участки с неправильной или неровной формы, обусловленной перепадами рельефа местности;<br>3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;<br>4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;<br>5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов;<br>6. Земельные участки с другими существенными недостатками, мешающими для строительства и использования | 0,72 | 0,91 | 0,82 |
| С панорамным видом на акваторию | 3 | Земельные участки с панорамным видом на пруд, городской парк, природный ландшафт | 1,08 | 1,23 | 1,15 |
| Уникальный | 4 | Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта | 1,14 | 1,32 | 1,23 |

01.10.2023

Примечания:

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

** – для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет разместить здания типичные для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

Как правило, при неправильном формировании земель населенной выделяется земельный участок большей площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта изменения территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадрату или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-8%), пересеченный (8-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченная некоторых участков могут иметь неправильную форму или с уклонами, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, увеличивают стоимость с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенными уклонами местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас со подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом набор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен весенними водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала;
- в других случаях снижение стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

*Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3275-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2023-goda*

*Близость к объектам, нарушающим экологию местности*

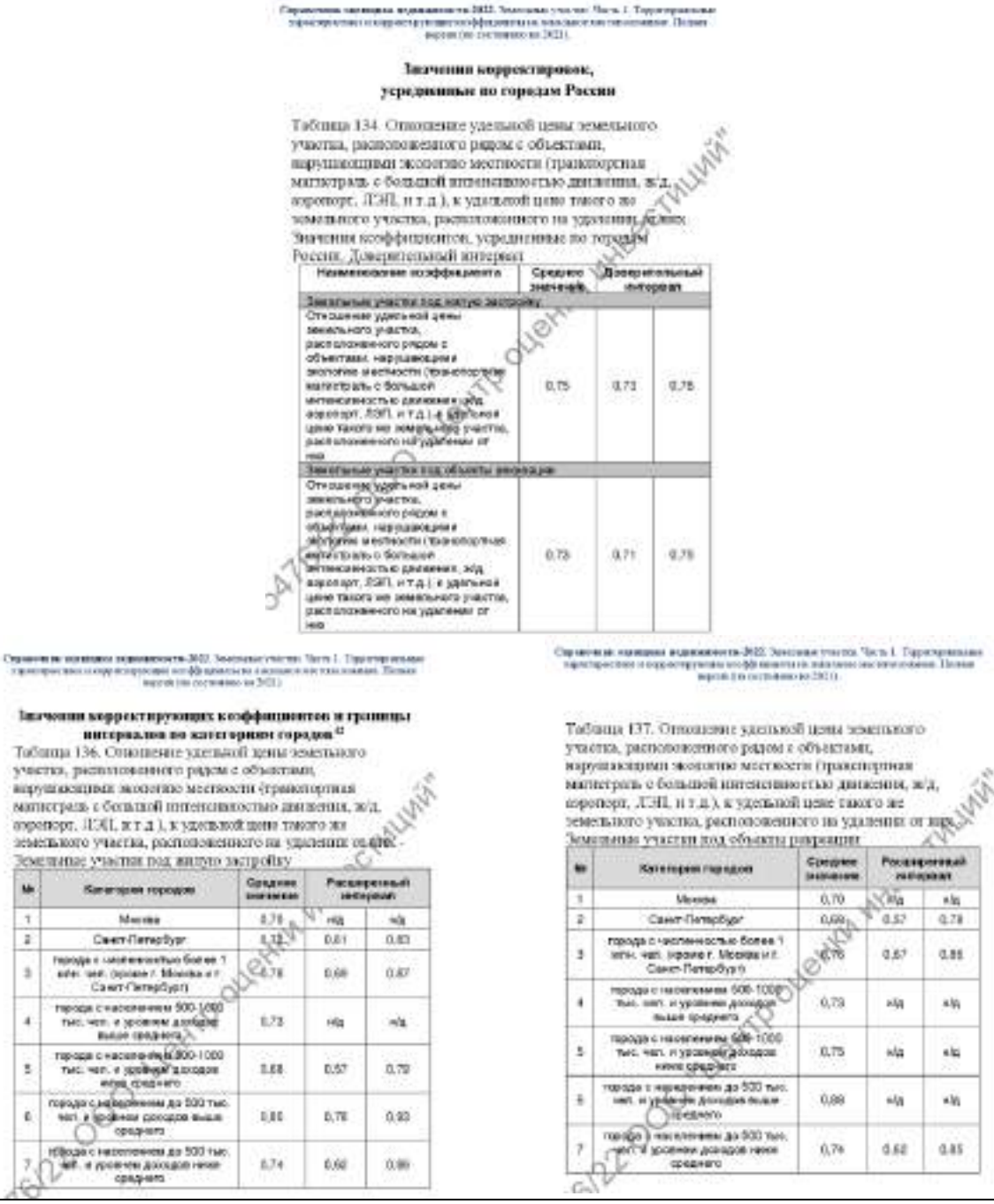
В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния близости к объектам, нарушающим экологию местности.

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 45.

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

**Таблица 45.**
**Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности**



Значения корректировок, усредненные по городам России

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

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под жилую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них | 0,75 | 0,73 | 0,78 |
| Земельные участки под объекты рекреации | | | |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них | 0,73 | 0,71 | 0,75 |

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0,70 | н/д | н/д |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,72 | 0,61 | 0,83 |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,76 | 0,68 | 0,87 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,73 | н/д | н/д |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,68 | 0,57 | 0,79 |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,85 | 0,78 | 0,93 |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,74 | 0,62 | 0,86 |

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0,70 | н/д | н/д |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,69 | 0,57 | 0,79 |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,76 | 0,67 | 0,85 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,73 | н/д | н/д |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,75 | н/д | н/д |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,89 | н/д | н/д |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,74 | 0,62 | 0,85 |

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

*Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:*

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

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

Вышеуказанные исследования представлены:

- на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости https://statrielt.ru/;
- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 46.

**Таблица 46.**

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

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.10.2023 года

| № | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | 1,00 |
| 2 | | | | |
| 3 | | 1,19 | 1,25 | 1,17 |
| 4 | | 1,08 | 1,19 | 1,12 |
| 5 | | 1,07 | 1,30 | 1,16 |
| 6 | | 1,16 | 1,32 | 1,20 |
| 7 | | 1,09 | 1,17 | 1,12 |
| 8 | | 1,02 | 1,12 | 1,06 |

01.10.2023

Примечания

1. Данные корректировки определены для одиночного участка, предназначенного или планируемого под типовую застройку по нормам размещения соответствующих строительных объектов. Для участков небольшой площади с необходимым моделированием ситуации полной застройки и расчет данной корректировки как для малых участков.
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласован и принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, комфортности элементов благоустройства.

*10.7. Элемент сравнения – охрана территории*

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

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

Таблица 119

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории | 0,86 | 0,84 | 0,88 |
| Земельные участки под коммерческую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории | 0,86 | 0,82 | 0,90 |
| Земельные участки под жилую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории | 0,84 | 0,81 | 0,87 |
| Земельные участки под объекты рекреации | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории | 0,83 | 0,81 | 0,85 |

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов[2]**

Таблица 121

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0,87 | 0,82 | 0,92 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,85 | 0,79 | 0,89 |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,87 | 0,81 | 0,93 |
| 4 | города с населением менее 1 млн. человек | – | – | – |

Таблица 122

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва | 0,76 | 0,74 | 0,82 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,82 | 0,77 | 0,88 |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | – | – | – |
| 4 | города с населением менее 1 млн. человек | 0,84 | 0,78 | 0,90 |

*Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3288-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2023-goda*

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

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

### 3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

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

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в регионе может быть оценена как «ниже средней». Срок экспозиции данных объектов недвижимости на рынке оценивается 4-6 месяцев.

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

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

8. 21 февраля 2022 года, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля 2022 года Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

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

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

## РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

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

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

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

***Физическая возможность***

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

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «для личного подсобного хозяйства».

2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «для личного подсобного хозяйства».

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

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

### *Правомочность*

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

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

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

### *Финансовая оправданность и максимальная эффективность*

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков как незастроенных является их использование в целях для личного подсобного хозяйства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках ведения личного подсобного хозяйства. Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 47.

**Таблица 47.**

**Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков**

| 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 оцениваемых земельных участков установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участков является их использование в текущем состоянии (участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства).

# РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

## 5.1. Общие положения

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г., при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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

## 5.2. Основные понятия оценки

В соответствии со статьёй 5 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Справедливая стоимость** – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки (п. 9 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

**Справедливая стоимость** – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

**Аналог** – объект, идентичный или аналогичный объекту оценки (п. 4 ФСО V).

## 5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

При оценке стоимости земельных участков, с точки зрения методологии, используются:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по оценке стоимости земли, разработанные АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)».
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)».
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)».
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)».
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

*Реализация различных подходов для оценки земельных участков возможна с использованием следующих методов:*

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

**Сравнительный (рыночный) подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

*Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО V)*.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

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

**1. Метод сравнения продаж.**

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

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

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

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

где:

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

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

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

$n$ - количество объектов-аналогов;

$m$ - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

**2. Метод регрессионного анализа**

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

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

где:

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

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

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

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

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

**3. Метод выделения.**

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

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4. Метод распределения.**

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

*Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V)*.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании *метода прямой капитализации* осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В *методе дисконтированных денежных потоков* будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

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

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

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

в) *метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8
Страница 99 из 441

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

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

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

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

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

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

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

### 1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

### 2. Метод остатка

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

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

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8
Страница 100 из 441

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

### 3. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

## 5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» в случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов, не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

# 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. 48.

**Таблица 48.**

**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.<br>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 оцениваемые земельные участки были разделены на 3 группы:

***1 группа*** – ликвидные (основные) земельные участки, площадь которых находится в диапазоне до 1 500 кв. м;

***2 группа*** – неликвидные (вспомогательные) земельные участки (внутренние проезды и дороги), площадь которых находится в диапазоне до 1 500 кв. м;

***3 группа*** – неликвидные (вспомогательные) земельные участки (внутренние проезды и дороги), площадь которых находится в диапазоне от 3 000 до 6 000 кв. м.

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

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 могут быть отнесены и оцениваемые земельные участки.

Выбор единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

$C$ - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{ЗУ}$ - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости в кв. м.

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

Выбор объектов-аналогов проводился с учетом даты заключения Договора купли – продажи (ДКП) – использовались наиболее близкие заключенные ДКП к дате оценки.

Результаты выбора объектов-аналогов для объектов оценки (групп земельных участков), используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 49.

**Таблица 49.**

**Результаты выбора объектов-аналогов для оцениваемых объектов недвижимости, относящихся к группе 1 и группе 4**

| Объект-аналог | Объект анализа | Цена объекта анализа, руб./кв. м | Площадь, кв. м | Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м |
|---|---|---|---|---|
| Объект-аналог 1 | Объект анализа 13 | 925 000 | 500,0 | 1 850 |
| Объект-аналог 2 | Объект анализа 14 | 925 000 | 500,0 | 1 850 |
| Объект-аналог 3 | Объект анализа 15 | 925 000 | 500,0 | 1 850 |
| Объект-аналог 4 | Объект анализа 16 | 925 000 | 500,0 | 1 850 |
| Объект-аналог 5 | Объект анализа 17 | 925 000 | 500,0 | 1 850 |
| Объект-аналог 6 | Объект анализа 18 | 925 000 | 500,0 | 1 850 |
| Объект-аналог 7 | Объект анализа 19 | 925 000 | 500,0 | 1 850 |

*Источник: 1. Расчеты оценщика. 2. Анализ оценщика.*

Определение 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;

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

- 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. 50-51.

**Таблица 50.**

**Сравнение объектов оценки, относящихся к группе 1 и объектов-аналогов**

| Элементы сравнения | Объекты оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Объект-аналог 6 | Объект-аналог 7 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия финансирования | полная оплата | полная оплата | полная оплата | полная оплата | полная оплата | полная оплата | полная оплата | полная оплата | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия продажи | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт) | дата оценки | цена 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* | *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* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| Местоположение: | | | | | | | | | |
| *- адрес объекта* | *Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее* | *Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее* | *Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее* | *Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее* | *Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее* | *Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее* | *Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее* | *Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |

| Элементы сравнения | Объекты оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Объект-аналог 6 | Объект-аналог 7 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | р. Клязьма, на поле № 21 | р. Клязьма, на поле № 21 | р. Клязьма, на поле № 21 | р. Клязьма, на поле № 21 | р. Клязьма, на поле № 21 | р. Клязьма, на поле № 21 | р. Клязьма, на поле № 21 | р. Клязьма, на поле № 21 | |
| - 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 | :ЗУ2 площадь 1 071,0 | 500,0 | 500,0 | 500,0 | 500,0 | 500,0 | 500,0 | 500,0 | Отличия не существенные (одинаковый диапазон площади «до 1 500 кв. м»), корректировка не проводилась |
| - наличие коммуникаций | электричество по границе (нет) | электричество по границе (нет) | электричество по границе (нет) | электричество по границе (нет) | электричество по границе (нет) | электричество по границе (нет) | электричество по границе (нет) | электричество по границе (нет) | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - рельеф объекта | ровный | ровный | ровный | ровный | ровный | ровный | ровный | ровный | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - форма объекта | правильная | правильная | правильная | правильная | правильная | правильная | правильная | правильная | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Экономические характеристики | | | | | | | | | |
| - уровень операционных расходов | земельный налог в соответствии с действующим законодательством | земельный налог в соответствии с действующим законодательством | земельный налог в соответствии с действующим законодательством | земельный налог в соответствии с действующим законодательством | земельный налог в соответствии с действующим законодательством | земельный налог в соответствии с действующим законодательством | земельный налог в соответствии с действующим законодательством | земельный налог в соответствии с действующим законодательством | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - условия аренды | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - состав арендаторов | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - иные характеристики | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | нет данных | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Другие характеристики | | | | | | | | | |
| - наличие подъездных дорог | есть | есть | есть | есть | есть | есть | есть | есть | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - наличие факторов, повышающих стоимость объектов. | близость водоёма (р. Клязьма) | близость водоёма (р. Клязьма) | близость водоёма (р. Клязьма) | близость водоёма (р. Клязьма) | близость водоёма (р. Клязьма) | близость водоёма (р. Клязьма) | близость водоёма (р. Клязьма) | близость водоёма (р. Клязьма) | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| - 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 | дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из | дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из | дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из | дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из | дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из | дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из | дорог с твердым покрытием нет (часть дороги и проездов – грунтовая, часть из | Отличий нет, корректировка не проводилась |

| Элементы сравнения | Объекты оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Объект-аналог 6 | Объект-аналог 7 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | асфальтовой крошки) | асфальтовой крошки) | асфальтовой крошки) | асфальтовой крошки) | асфальтовой крошки) | асфальтовой крошки) | асфальтовой крошки) | асфальтовой крошки) | |
| - 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.

**Таблица 51.**

**Сравнение объектов оценки, относящихся к группе 2 и объектов-аналогов**

| Элементы сравнения | Объекты оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Объект-аналог 6 | Объект-аналог 7 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия финансирования | полная оплата | полная оплата | полная оплата | полная оплата | полная оплата | полная оплата | полная оплата | полная оплата | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия продажи | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт) | дата оценки | цена 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 | :ЗУ1 площадь 1 049,0 | 500,0 | 500,0 | 500,0 | 500,0 | 500,0 | 500,0 | 500,0 | Отличия не существенные, корректировка не проводилась, т.к. объекты |

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | *находятся в одинаковом диапазоне площади «до 1 500 кв. м»* |
| *- наличие коммуникаций* | *электричество по границе (нет)* | *электричество по границе (нет)* | *электричество по границе (нет)* | *электричество по границе (нет)* | *электричество по границе (нет)* | *электричество по границе (нет)* | *электричество по границе (нет)* | *электричество по границе (нет)* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- рельеф объекта* | *ровный* | *ровный* | *ровный* | *ровный* | *ровный* | *ровный* | *ровный* | *ровный* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- форма объекта* | *правильная* | *правильная* | *правильная* | *правильная* | *правильная* | *правильная* | *правильная* | *правильная* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| Экономические характеристики | | | | | | | | | |
| *- уровень операционных расходов* | *земельный налог в соответствии с действующим законодательством* | *земельный налог в соответствии с действующим законодательством* | *земельный налог в соответствии с действующим законодательством* | *земельный налог в соответствии с действующим законодательством* | *земельный налог в соответствии с действующим законодательством* | *земельный налог в соответствии с действующим законодательством* | *земельный налог в соответствии с действующим законодательством* | *земельный налог в соответствии с действующим законодательством* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- условия аренды* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- состав арендаторов* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- иные характеристики* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Другие характеристики | | | | | | | | | |
| *- наличие подъездных дорог* | *есть* | *есть* | *есть* | *есть* | *есть* | *есть* | *есть* | *есть* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.* | *близость водоёма (р. Клязьма)* | *близость водоёма (р. Клязьма)* | *близость водоёма (р. Клязьма)* | *близость водоёма (р. Клязьма)* | *близость водоёма (р. Клязьма)* | *близость водоёма (р. Клязьма)* | *близость водоёма (р. Клязьма)* | *близость водоёма (р. Клязьма)* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности* | *нет* | *нет* | *нет* | *нет* | *нет* | *нет* | *нет* | *нет* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *-обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием* | *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.*

**Таблица 52.**

**Сравнение объектов оценки, относящихся к группе 3 и объектов-аналогов**

| Элементы сравнения | Объекты оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Объект-аналог 6 | Объект-аналог 7 | Результаты сравнения |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия финансирования | полная оплата | полная оплата | полная оплата | полная оплата | полная оплата | полная оплата | полная оплата | полная оплата | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия продажи | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | розничная продажа | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт) | дата оценки | 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. |
| 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* | *:ЗУ3 площадь 4 155,0* | *500,0* | *500,0* | *500,0* | *500,0* | *500,0* | *500,0* | *500,0* | *Отличия существенные, вводится корректировка, т.к. объекты находятся в различных диапазонах площади «до 1 500 кв. м» и «от 3 000 до 6 000 кв. м»* |
| *- наличие коммуникаций* | *электричество по границе (нет)* | *электричество по границе (нет)* | *электричество по границе (нет)* | *электричество по границе (нет)* | *электричество по границе (нет)* | *электричество по границе (нет)* | *электричество по границе (нет)* | *электричество по границе (нет)* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- рельеф объекта* | *ровный* | *ровный* | *ровный* | *ровный* | *ровный* | *ровный* | *ровный* | *ровный* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- форма объекта* | *неправильная* | *правильная* | *правильная* | *правильная* | *правильная* | *правильная* | *правильная* | *правильная* | *Отличия существенные. Корректировку по данному фактору целесообразно совместить с* |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | *корректировкой на разрешенное использование* |
| Экономические характеристики | | | | | | | | | |
| *- уровень операционных расходов* | *земельный налог в соответствии с действующим законодательством* | *земельный налог в соответствии с действующим законодательством* | *земельный налог в соответствии с действующим законодательством* | *земельный налог в соответствии с действующим законодательством* | *земельный налог в соответствии с действующим законодательством* | *земельный налог в соответствии с действующим законодательством* | *земельный налог в соответствии с действующим законодательством* | *земельный налог в соответствии с действующим законодательством* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- условия аренды* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- состав арендаторов* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- иные характеристики* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *нет данных* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не проводилась |
| Другие характеристики | | | | | | | | | |
| *- наличие подъездных дорог* | *есть* | *есть* | *есть* | *есть* | *есть* | *есть* | *есть* | *есть* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.* | *близость водоёма (р. Клязьма)* | *близость водоёма (р. Клязьма)* | *близость водоёма (р. Клязьма)* | *близость водоёма (р. Клязьма)* | *близость водоёма (р. Клязьма)* | *близость водоёма (р. Клязьма)* | *близость водоёма (р. Клязьма)* | *близость водоёма (р. Клязьма)* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности* | *нет* | *нет* | *нет* | *нет* | *нет* | *нет* | *нет* | *нет* | *Отличий нет, корректировка не проводилась* |
| *-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. 50 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части отношения даты оценки и даты сделок);

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.

Анализ данных представленных в табл. 52 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

- поправку на условия рынка (в части отношения даты оценки и даты сделок);
- поправку на разрешенное использование;
- площадь на физические характеристики (в части площади объекта).

Описание проведенных корректировок.

*Поправка на условия рынка (в части отношения даты оценки и дат сделок).*

Из представленных выше данных видно, что цена сделок не менялась во времени (выдерживалась постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожали и не дешевели по прошествии времени с начала продаж и до даты последней сделки.

Исходя из того, что дата последней сделки (дата подписания Договора купли – продажи (ДКП)) зафиксирована 08.07.2022 г., и после этой даты заключенных сделок (подписанных ДКП) не было, т.к. все участи в данном место распроданы, то оценщик принял решение использовать информацию об изменении цен на аналогичные участки в районе нахождения объекта (объектов) оценки за период от даты последней сделки (дата подписания Договора купли – продажи (ДКП)) и до даты оценки.

В качестве начала расчетного периода использовалась дата последней сделки (дата подписания Договора купли – продажи (ДКП)) - 08.07.2022 г., т.к. за всё время осуществления продаж цена сделок не менялась во времени (выдерживалась постоянная ценовая политика), т.е. земельные участки в данном месте нахождения не дорожали и не дешевели.

В качестве конца расчетного периода использовалась дата оценки.

В качестве источника информации об изменении цен на аналогичные участки в районе нахождения объекта (объектов) оценки использовались данные обзоров, опубликованные на Информационно-аналитическом портале о недвижимости (https://analytics.brn.media/).

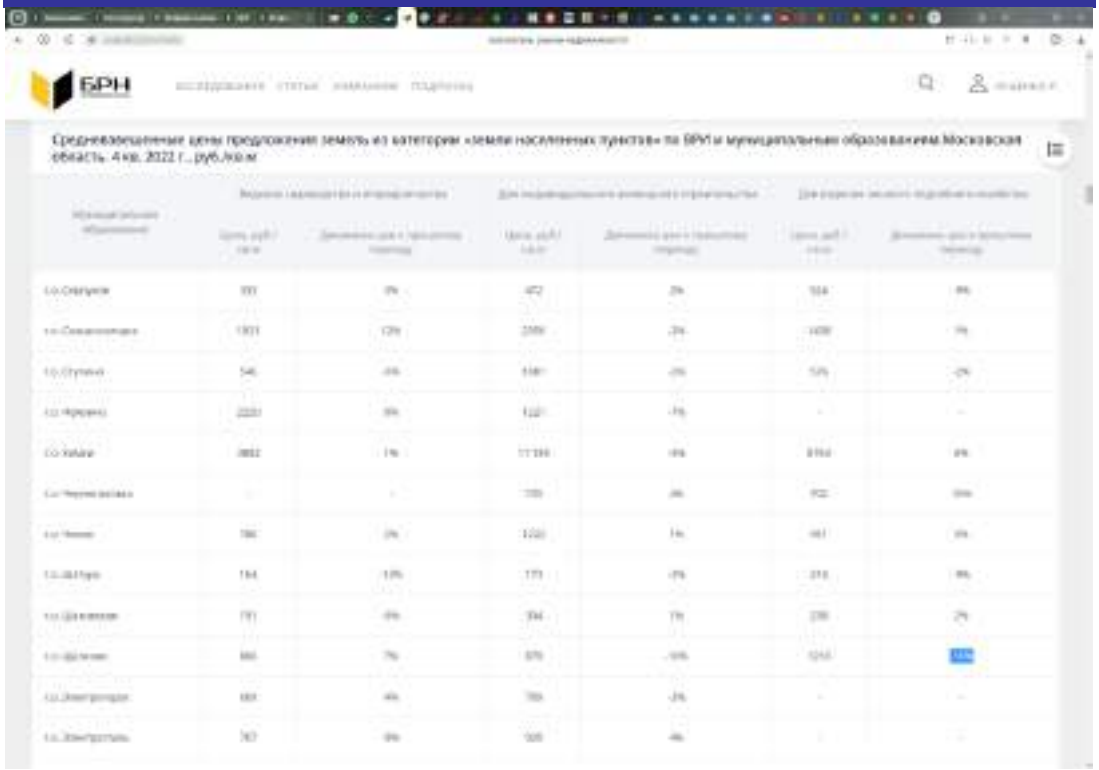
Данные об изменении цен на земельные участки с категорией земель: земли населенных пунктов, с видов разрешенного использования: личное подсобное хозяйство в городском округе Щелково Московской области представлены в табл. 53.

**Таблица 53.**

**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** |
| |  |
| | *Источник: 1.* |
| 2 кв. 2022 г. | -9% |
| | **Подтверждение информации** |

| Период | Динамика цен к прошлому периоду |
|---|---|
| |  |
| | *Источник: 1. https://analytics.brn.media/edition5799/article6136.html* |
| 3 кв. 2022 г. | 7% |
| | **Подтверждение информации** |
| |  |
| | *Источник: 1. https://analytics.brn.media/edition5801/article6137.html* |
| 4 кв. 2022 г. | -10% |
| | **Подтверждение информации** |

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

Источник: 1. https://analytics.brn.media/edition6460/article6519.html

*Источник: 1. Анализ оценщика.*

Расчет индексов изменения цен на земельные участки с категорией земель: земли населенных пунктов, с видов разрешенного использования: личное подсобное хозяйство в городском округе Щелково Московской области представлены в табл. 54.

**Таблица 54.**

**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* |

*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. 54 представлены рассчитанные оценщиком индексы цен за период 1 кв. 2023 г. – 4 кв. 2023 г. (данные значения помечены «*»).

Расчет индексов изменения цен для 1 кв. 2023 г. – 4 кв. 2023 г. был проведен на основе использования цен предложений к продаже (оферт) земельных участков в районе нахождения объектов оценки за период 3 кв. 2022 г. – 4 кв. 2023 г.

Данные об объектах, используемых для расчета индекса изменения цен за период 3 кв. 2022 г. – 4 кв. 2023 г. представлены в табл. 55-57.

Подтверждение наличия информации об объектах, для расчета индекса изменения цен за период 3 кв. 2022 г. – 4 кв. 2023 г., представлено в Приложении 2 к настоящему отчету.

**Таблица 55.**

**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 |

* - 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 - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, все выбранные объекты, как и объекты оценки, можно классифицировать как «земельные участки, предназначенные под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)».

Подтверждение данной информации представлено ниже:



Таблица 5. Продолжение

| № | Классы земельных участков | Принадлежность к категории в соответствии Земельным кодексом РФ [VI] | Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем) | Номер ВРИ |
|---|---|---|---|---|
| 3 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения<br>Земли населенных пунктов | Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектами сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение single- or multi-family dwellings, сооружений, необходимых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции | 1.1.1.20 |
| 4 | Земельные участки под жилую застройку | | | |
| 4.1 | Земельные участки под ИЖС | Земли населенных пунктов | Земельные участки, предназначенные для размещения отдельно стоящих жилых домов<br>Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов | 2.1.2.7.1 |
| 4.2 | Земельные участки под ИЖС | Земли населенных пунктов<br>Земли сельскохозяйственного назначения | Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства<br>Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки)<br>Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях<br>Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений | 2.1.2.3, 2.7 |

+7(822 ООО "Центр оценки инвестиций"

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

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

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

(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 56.**

**Данные об адресах объектов анализа**

| Объект анализа | Адрес объекта | Удаление от МКАД* |
|---|---|---|
| | **Оферты, опубликованные по состоянию на конец 3 кв. 2022 г.** | |
| Объект 1 | Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч-к № 28 | Щелковское ш., 12 км от МКАД |
| Объект 2 | Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово" | Щелковское ш., 12 км от МКАД |
| Объект 3 | Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово" | Щелковское ш., 12 км от МКАД |
| Объект 4 | Московская область, Щёлковский район, вблизи дер. Серково, СНТ "Железнодорожник", участок №38 | Щелковское ш., 17 км от МКАД |
| Объект 5 | Московская область, Щелковский район, СПК "Ручеёк-2" (ТСН "Ручеёк-2") | Щелковское ш., 15 км от МКАД |
| Объект 6 | Московская область, г.о. Щёлково, СПК Комета, 763 | Щелковское ш., 10 км от МКАД |
| Объект 7 | Московская область, Щёлковский район, вблизи дер. Медвежьи Озера (территория бывшего аэродрома), СПК "Рассвет", земельный участок № 23 | Щелковское ш., 15 км от МКАД |
| Объект 8 | Московская область, Щелково городской округ, Жегаловский с/о, пос. Оболд ино, СНТ "Нива-1" | Щелковское ш., 19 км от МКАД |
| Объект 9 | Московская область, Щелково городской округ, сельское поселение Медвежье-Озерское, д. Большие Жеребцы, уч-к 55 | Щелковское ш., 13 км от МКАД |
| Объект 10 | Московская область, Щелково городской округ, сельское поселение Медвежье-Озерское, д. Большие Жеребцы, уч-к 35 | Щелковское ш., 13 км от МКАД |
| Объект 11 | Московская область, Щелковский район, д. Серково, СНТ Железнодорожник, 35 | Щелковское ш., 19 км от МКАД |
| | **Оферты, опубликованные по состоянию на конец 1 кв. 2023 г.** | |
| Объект 1 | Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово" | Щелковское ш., 12 км от МКАД |
| Объект 2 | Московская область, Щелково городской округ, сельское поселение Медвежье-Озерское, д. Большие Жеребцы | Щелковское ш., 13 км от МКАД |
| Объект 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 анализа | Адрес объекта | Удаление от МКАД* |
|---|---|---|
| Объект 7 | Московская область, г.о. Щёлково, д. Лёдово | Щелковское ш., 12 км от МКАД |
| Объект 8 | Московская область, Щелковский район, д. Серково, СНТ Железнодорожник, уч. 35 | Щелковское ш., 19 км от МКАД |
| Объект 9 | Московская область, Щелковский район, СПК "Ручеёк-2" (ТСН "Ручеёк-2") | Щелковское ш., 15 км от МКАД |
| Объект 10 | Московская область, Щёлковский район, вблизи дер. Серково, СНТ "Железнодорожник", участок №38 | Щелковское ш., 17 км от МКАД |
| Объект 11 | Московская область, Щелково городской округ, Жегаловский с/о, пос. Оболд ино, СНТ "Нива-1" | Щелковское ш., 19 км от МКАД |
| **Оферты, опубликованные по состоянию на конец 2 кв. 2023 г.** | | |
| Объект 1 | Московская область, Щелковский район, д. Ледово | Щелковское ш., 12 км от МКАД |
| Объект 2 | Московская область, Щелковский район, д. Серково, СНТ Железнодорожник | Щелковское ш., 22 км от МКАД |
| Объект 3 | Московская область, Щелковский район, р-н Щелковский, с/о Жегаловский, ПСК "Ледово", уч-к 47 | Щелковское ш., 12 км от МКАД |
| Объект 4 | Московская область, Щелковский район, д. Серково, СНТ Железнодорожник | Щелковское ш., 16 км от МКАД |
| Объект 5 | Московская область, Щелково городской округ, сельское поселение Медвежье-Озерское, д. Большие Жеребцы | Щелковское ш., 13 км от МКАД |
| Объект 6 | Московская область, г.о. Щёлково, д. Лёдово | Щелковское ш., 12 км от МКАД |
| Объект 7 | Московская область, Щелковский район, д. Серково, СНТ Железнодорожник, уч. 35 | Щелковское ш., 19 км от МКАД |
| Объект 8 | Московская область, Щелковский район, СПК "Ручеёк-2" (ТСН "Ручеёк-2") | Щелковское ш., 15 км от МКАД |
| Объект 9 | Московская область, Щелково городской округ, сельское поселение Медвежье-Озерское, д. Большие Жеребцы | Щелковское ш., 14 км от МКАД |
| Объект 10 | Московская область, Щелковский район, на землях СПК "Агрофирма Жегалово", поле №50 | Щелковское ш., 20 км от МКАД |
| **Оферты, опубликованные по состоянию на конец 3 кв. 2023 г.** | | |
| Объект 1 | Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово" | Щелковское ш., 12 км от МКАД |
| Объект 2 | Московская область, Щелковский район, д. Серково, СНТ Железнодорожник | Щелковское ш., 22 км от МКАД |
| Объект 3 | Московская область, Щелковский район, р-н Щелковский, с/о Жегаловский, ПСК "Ледово", уч-к 47, 48 | Щелковское ш., 12 км от МКАД |
| Объект 4 | Московская область, Щелковский район, на землях СПК "Агрофирма Жегалово", поле №50 | Щелковское ш., 20 км от МКАД |
| Объект 5 | Московская область, Щёлковский район, вблизи дер. Серково, СНТ "Железнодорожник", участок №72 | Щелковское ш., 16 км от МКАД |
| Объект 6 | Московская область, Щелковский район, д. Ледово | Щелковское ш., 12 км от МКАД |
| Объект 7 | Московская область, г.о. Щёлково, д. Лёдово | Щелковское ш., 12 км от МКАД |
| Объект 8 | Российская Федерация, Московская область, городской округ Щёлково, тер СПК "Ручеёк-2" | Щелковское ш., 19 км от МКАД |
| Объект 9 | Московская область, Щелковский район, СПК "Ручеёк-2" (ТСН "Ручеёк-2") | Щелковское ш., 15 км от МКАД |
| **Оферты, опубликованные по состоянию на конец 4 кв. 2023 г.** | | |
| Объект 1 | Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово" | Щелковское ш., 12 км от МКАД |
| Объект 2 | Московская область, Щелковский район, вблизи дер. Медвежьи Озера, СПК "Простор", земельный участок № 272 | Щелковское ш., 12 км от МКАД |
| Объект 3 | Московская область, Щелковский район, р-н Щелковский, с/о Жегаловский, ПСК "Ледово", уч-к 47, 48 | Щелковское ш., 12 км от МКАД |
| Объект 4 | Московская область, р-н Щелковский, СО "Наша земля", СПК "Ветеран", уч-к 172 | Щелковское ш., 12 км от МКАД |
| Объект 5 | Московская область, г.о. Щёлково, д. Серково, 2 | Щелковское ш., 12 км от МКАД |
| Объект 6 | Московская область, р-н Щелковский, сельское поселение Медвежье-Озерское, д. | Щелковское ш., 14 |

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

| Объект анализа | Адрес объекта | Удаление от МКАД* |
|---|---|---|
| | Большие Жеребцы, уч-к 173 | 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 |

* - значение данного показателя определено с использованием информации, представленной в тексте объявления.
*Источник: 1. Анализ оценщика.*

**Таблица 57.**

**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 |
| | | стандартное отклонение | 655 |
| | | вариация (отношение СКО к среднему значению) | 20,59% |
| **Оферты, опубликованные по состоянию на конец 2 кв. 2023 г.** | | | |

| Объект анализа | Площадь, кв. м* | Цена объекта анализа, руб. | Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м |
|---|---|---|---|
| Объект 1 | 1 137,0 | 3 000 000 | 2 639 |
| Объект 2 | 909,0 | 2 900 000 | 3 190 |
| Объект 3 | 570,0 | 1 800 000 | 3 158 |
| Объект 4 | 712,0 | 2 650 000 | 3 722 |
| Объект 5 | 667,0 | 1 800 000 | 2 699 |
| Объект 6 | 866,0 | 2 800 000 | 3 233 |
| Объект 7 | 1 039,0 | 3 600 000 | 3 465 |
| Объект 8 | 763,0 | 2 820 000 | 3 696 |
| Объект 9 | 688,0 | 1 300 000 | 1 890 |
| Объект 10 | 900,0 | 2 000 000 | 2 222 |
| | | мин | 1 890 |
| | | макс | 3 722 |
| | | среднее | 2 991 |
| | | медиана | 3 174 |
| | | стандартное отклонение | 585 |
| | | вариация (отношение СКО к среднему значению) | 19,56% |
| **Оферты, опубликованные по состоянию на конец 3 кв. 2023 г.** | | | |
| Объект 1 | 1 189,0 | 2 500 000 | 2 103 |
| Объект 2 | 909,0 | 2 900 000 | 3 190 |
| Объект 3 | 1 170,0 | 3 490 000 | 2 983 |
| Объект 4 | 900,0 | 2 000 000 | 2 222 |
| Объект 5 | 1 046,0 | 3 200 000 | 3 059 |
| Объект 6 | 1 137,0 | 3 000 000 | 2 639 |
| Объект 7 | 866,0 | 2 800 000 | 3 233 |
| Объект 8 | 763,0 | 2 670 500 | 3 500 |
| Объект 9 | 763,0 | 2 820 000 | 3 696 |
| | | мин | 2 103 |
| | | макс | 3 696 |
| | | среднее | 2 958 |
| | | медиана | 3 059 |
| | | стандартное отклонение | 542 |
| | | вариация (отношение СКО к среднему значению) | 18,32% |
| **Оферты, опубликованные по состоянию на конец 4 кв. 2023 г.** | | | |
| Объект 1 | 1 189,0 | 2 700 000 | 2 271 |
| Объект 2 | 900,0 | 4 499 000 | 4 999 |
| Объект 3 | 1 170,0 | 3 190 000 | 2 726 |
| Объект 4 | 673,0 | 3 300 000 | 4 903 |
| Объект 5 | 730,0 | 3 500 000 | 4 795 |
| Объект 6 | 1 200,0 | 3 200 000 | 2 667 |
| Объект 7 | 584,0 | 2 100 000 | 3 596 |
| Объект 8 | 1 102,0 | 4 000 000 | 3 630 |
| Объект 9 | 1 046,0 | 3 049 000 | 2 915 |
| Объект 10 | 918,0 | 2 900 000 | 3 159 |
| | | мин | 2 271 |
| | | макс | 4 999 |
| | | среднее | 3 566 |
| | | медиана | 3 378 |
| | | стандартное отклонение | 1008 |
| | | вариация (отношение СКО к среднему значению) | 28,27% |

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

* - 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. – 4 кв. 2023 г. представлены в табл. 58.

**Таблица 58.**

**Расчет индексов изменения цен за период 3 кв. 2022 г. – 4 кв. 2023 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 |

*Источник: 1. Расчет оценщика.*

Ввиду того, что в табл. 58 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. – 4 кв. 2023 г. представлены в табл. 59-64 соответственно.

**Таблица 59.**

**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 |

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

| Число месяца | июл.22 | авг.22 | сен.22 |
|---|---|---|---|
| 23 | 1,000735691 | 1,0007357 | 1,000736 |
| 24 | 1,000735691 | 1,0007357 | 1,000736 |
| 25 | 1,000735691 | 1,0007357 | 1,000736 |
| 26 | 1,000735691 | 1,0007357 | 1,000736 |
| 27 | 1,000735691 | 1,0007357 | 1,000736 |
| 28 | 1,000735691 | 1,0007357 | 1,000736 |
| 29 | 1,000735691 | 1,0007357 | 1,000736 |
| 30 | 1,000735691 | 1,0007357 | 1,000736 |
| 31 | 1,000735691 | 1,0007357 | |
| **Индекс за месяц** | **1,02306** | **1,02306** | **1,02231** |
| **Индекс за квартал** | | **1,07** | |

*Источник: 1. Расчет оценщика.*

**Таблица 60.**

**Значения рассчитанных ежемесячных и ежедневных индексов удорожания в 4 кв. 2022 г.**

| Число месяца | окт.22 | ноя.22 | дек.22 |
|---|---|---|---|
| | | **Кол-во дней в периоде** | |
| | **31** | **30** | **31** |
| | | **Всего дней** | |
| | | **92** | |
| 1 | 0,998855 | 0,998855 | 0,998855 |
| 2 | 0,998855 | 0,998855 | 0,998855 |
| 3 | 0,998855 | 0,998855 | 0,998855 |
| 4 | 0,998855 | 0,998855 | 0,998855 |
| 5 | 0,998855 | 0,998855 | 0,998855 |
| 6 | 0,998855 | 0,998855 | 0,998855 |
| 7 | 0,998855 | 0,998855 | 0,998855 |
| 8 | 0,998855 | 0,998855 | 0,998855 |
| 9 | 0,998855 | 0,998855 | 0,998855 |
| 10 | 0,998855 | 0,998855 | 0,998855 |
| 11 | 0,998855 | 0,998855 | 0,998855 |
| 12 | 0,998855 | 0,998855 | 0,998855 |
| 13 | 0,998855 | 0,998855 | 0,998855 |
| 14 | 0,998855 | 0,998855 | 0,998855 |
| 15 | 0,998855 | 0,998855 | 0,998855 |
| 16 | 0,998855 | 0,998855 | 0,998855 |
| 17 | 0,998855 | 0,998855 | 0,998855 |
| 18 | 0,998855 | 0,998855 | 0,998855 |
| 19 | 0,998855 | 0,998855 | 0,998855 |
| 20 | 0,998855 | 0,998855 | 0,998855 |
| 21 | 0,998855 | 0,998855 | 0,998855 |
| 22 | 0,998855 | 0,998855 | 0,998855 |
| 23 | 0,998855 | 0,998855 | 0,998855 |
| 24 | 0,998855 | 0,998855 | 0,998855 |
| 25 | 0,998855 | 0,998855 | 0,998855 |
| 26 | 0,998855 | 0,998855 | 0,998855 |
| 27 | 0,998855 | 0,998855 | 0,998855 |
| 28 | 0,998855 | 0,998855 | 0,998855 |
| 29 | 0,998855 | 0,998855 | 0,998855 |
| 30 | 0,998855 | 0,998855 | 0,998855 |
| 31 | 0,998855 | | 0,998855 |
| **Индекс за месяц** | **0,96512** | **0,96623** | **0,96512** |
| **Индекс за квартал** | | **0,9** | |

*Источник: 1. Расчет оценщика.*

**Таблица 61.**

**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 62.**

**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 |

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

| 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 63.**

**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 64.**

**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.*

Значения рассчитанных индексов удорожания в период 08.07.2022 г. (дата последней сделки (дата подписания Договора купли – продажи (ДКП)) – конец 4 кв. 2023 г. представлены в табл. 65.

**Таблица 65.**

**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. 59, за период, указанный в данной строке |
| 01.08.2022 | 31.08.2022 | 1,02306 | произведение индексов, указанных в табл. 59, за период, указанный в данной строке |
| 01.09.2022 | 30.09.2022 | 1,02231 | произведение индексов, указанных в табл. 59, за период, указанный в данной строке |
| 01.10.2022 | 31.10.2022 | 0,96512 | произведение индексов, указанных в табл. 60, за период, указанный в данной строке |
| 01.11.2022 | 30.11.2022 | 0,96623 | произведение индексов, указанных в табл. 60, за период, указанный в данной строке |
| 01.12.2022 | 31.12.2022 | 0,96512 | произведение индексов, указанных в табл. 60, 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. 61, 62, за период, указанный в данной строке |
| 2 кв. 2023 | 3 кв. 2023 | 0,96 | произведение индексов, указанных в табл. 63, за период, указанный в данной строке |
| 3 кв. 2023 | 4 кв. 2023 | 1,1 | произведение индексов, указанных в табл. 64, за период, указанный в данной строке |
| **Индекс изменения цен за весь период** | | **0,96 (-4%)** | |

*Источник: 1. Расчет оценщика.*

Таким образом, рассчитанное значение данной поправки составляет (минус) 4%.

*Поправка на разрешенное использование.*

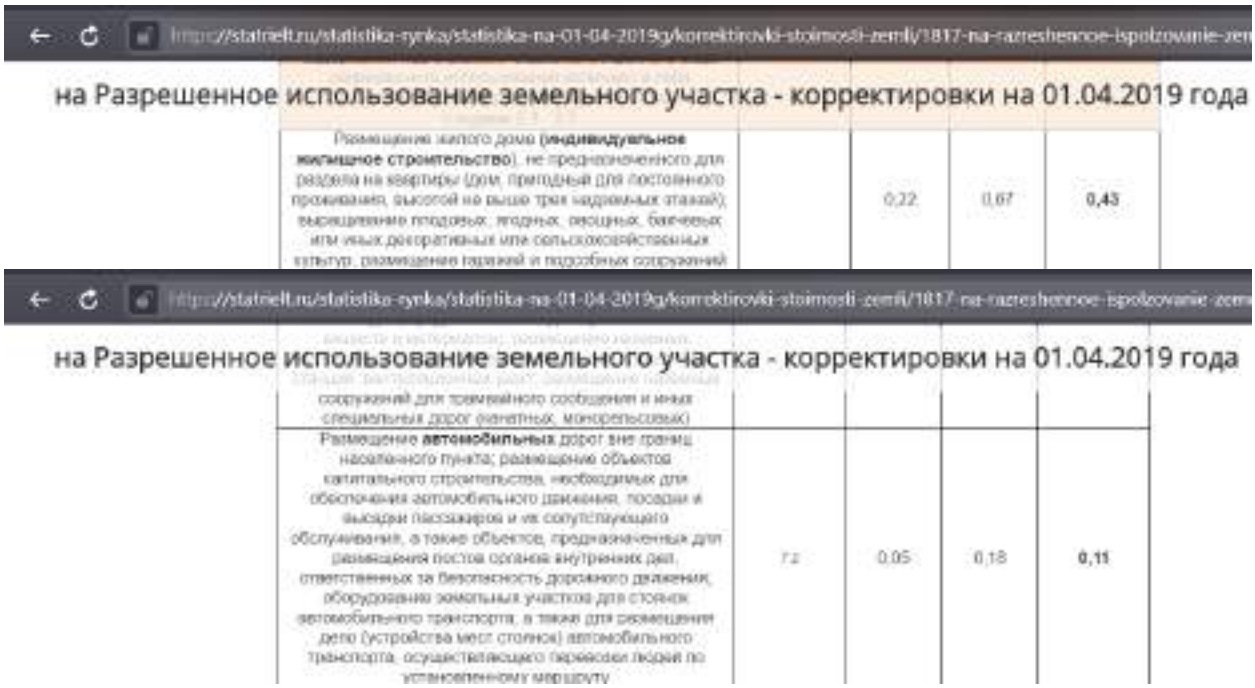
Ввиду того, что оцениваемые земельные участки :ЗУ1 (площадь 1 049 кв. м) и :ЗУ3 (площадь 4 155 кв. м), которые относятся к «неликвидным» земельным участкам и используются в качестве внутренних дорог и проездов поселка, то необходимо скорректировать стоимость этих участков на их разрешенное использование, т.к. эти участки находятся в общем пользовании собственников остальных «ликвидных» участков.

Ниже приводятся коэффициенты соотношения земельных участков с различными категориями по отношению к участкам с видом разрешенного использования: Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.



на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| дома | | | | |
| Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой **девять и выше этажей**, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома | 2,0 | 0,50 | 1,60 | **1,00** |



на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года

| | | | |
|---|---|---|---|
| Размещение жилого дома (**индивидуальное жилищное строительство**), не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений | 0,22 | 0,67 | 0,43 |



на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года

| | | | |
|---|---|---|---|
| сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (железных, монорельсовых) | | | |
| Размещение **автомобильных** дорог вне границ населенного пункта; размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудованию земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | 7.2 | 0,05 | 0,18 | **0,11** |

*Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1817-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2019-goda*

*Примечание: использованы данные по итогам 1 кв.2019 г., т.к. аналогичные данные за более поздние периоды отсутствуют (не опубликован коэффициент для вида использования «размещение автомобильных дорог»).*

Таким образом, к объектам, используемым в качестве проездов дорог общего пользования, необходимо применять корректирующий коэффициент 0,11/0,43=0,26, что эквивалентно (минус) 74%.

Значение данной поправки применялось для объектов-аналогов, отобранных для земельных участков ЗУ1 (площадь 1 049 кв. м) и :ЗУ3 (площадь 4 155 кв. м), которые относятся к «неликвидным» земельным участкам и используются в качестве внутренних дорог и проездов дачного поселка.

*Поправка на физические характеристики (в части площади).*

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

Так как оцениваемые земельные участки *по площади* можно классифицировать (разделить) на 22 группы, а именно:

- *группа А* (диапазон площади объектов до 1 500 кв. м) – это земельные участки :ЗУ1 (площадь 1 049 кв. м) и :ЗУ2 (площадь 1 071 кв. м);

- *группа В* (диапазон площади объектов от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м) - это земельный участок :ЗУ3 (площадь 4 155 кв. м),

то оценщик принял решение ввести поправку на площадь объектов.

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

В рамках настоящего отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 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 рамках настоящего отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной 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. в этом издании приведены градация диапазонов площади и значения поправок на

площадь конкретно для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), к которому, в целом, относятся оцениваемые объекты.

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

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов представлены в табл. 66.

**Таблица 66.**

**Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), усредненные данные по России**

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

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России

| Площадь, кв.м | | аналог | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | <1500 | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| объект оценки | <1500 | **1,00** | 1,17 | 1,30 | 1,42 | 1,47 |
| | 1500-3000 | 0,85 | **1,00** | 1,11 | 1,21 | 1,25 |
| | 3000-6000 | 0,77 | 0,90 | **1,00** | 1,09 | 1,13 |
| | 6000-10000 | 0,70 | 0,83 | 0,92 | **1,00** | 1,03 |
| | >10000 | 0,68 | 0,80 | 0,88 | 0,97 | **1,00** |

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

Значение поправки на площадь определялось на основе зависимости:

$$П = (К - 1) * 100\%$$

где:

$К$ - коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от диапазона площади.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к *группе А* (площадь до 1 500 кв. м), представлены в табл. 67.

**Таблица 67.**

**Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к группе А (площадь до 1 500 кв. м)**

| Объект-аналог | Площадь оцениваемых объектов, кв. м | Площадь объекта-аналога, кв. м | Поправка на площадь, % |
|---|---|---|---|
| Объект-аналог 1 | 745; 1 071 (диапазон площади до 1 500 кв. м) | 500,0 | 0 |
| Объект-аналог 2 | 745; 1 071 (диапазон площади до 1 500 кв. м) | 500,0 | 0 |
| Объект-аналог 3 | 745; 1 071 (диапазон площади до 1 500 кв. м) | 500,0 | 0 |
| Объект-аналог 4 | 745; 1 071 (диапазон площади до 1 500 кв. м) | 500,0 | 0 |
| Объект-аналог 5 | 745; 1 071 (диапазон площади до 1 500 кв. м) | 500,0 | 0 |
| Объект-аналог 6 | 745; 1 071 (диапазон площади до 1 500 кв. м) | 500,0 | 0 |
| Объект-аналог 7 | 745; 1 071 (диапазон площади до 1 500 кв. м) | 500,0 | 0 |

*Источник: 1. Анализ оценщика.*

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к *группе В* (площадь от 3 000 до 6 000 кв. м), представлены в табл. 68.

**Таблица 68.**

**Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к группе С (площадь от 3 000 до 6 000 кв. м)**

| Объект-аналог | Площадь оцениваемых объектов, кв. м | Площадь объекта-аналога, кв. м | Поправка на площадь, % |
|---|---|---|---|
| Объект-аналог 1 | 4 459 (диапазон площади от 3 000 до 6 000 кв. м) | 500,0 | -23 |
| Объект-аналог 2 | 4 459 (диапазон площади от 3 000 до 6 000 кв. м) | 500,0 | -23 |
| Объект-аналог 3 | 4 459 (диапазон площади от 3 000 до 6 000 кв. м) | 500,0 | -23 |

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

| Объект-аналог | Площадь оцениваемых объектов, кв. м | Площадь объекта-аналога, кв. м | Поправка на площадь, % |
|---|---|---|---|
| Объект-аналог 4 | 4 459 (диапазон площади от 3 000 до 6 000 кв. м) | 500,0 | -23 |
| Объект-аналог 5 | 4 459 (диапазон площади от 3 000 до 6 000 кв. м) | 500,0 | -23 |
| Объект-аналог 6 | 4 459 (диапазон площади от 3 000 до 6 000 кв. м) | 500,0 | -23 |
| Объект-аналог 7 | 4 459 (диапазон площади от 3 000 до 6 000 кв. м) | 500,0 | -23 |

*Источник: 1. Анализ оценщика.*

Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 69-71.

**Таблица 69.**

**Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для оцениваемых земельных участков, относящихся к группе 1 (ликвидные (основные) земельные участки, площадь которых находится в диапазоне до 1 500 кв. м)**

| Наименование показателей | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Объект-аналог 6 | Объект-аналог 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Площадь, кв. м | 500,0 | 500,0 | 500,0 | 500,0 | 500,0 | 500,0 | 500,0 |
| Цена предложения, руб. | 925 000 | 925 000 | 925 000 | 925 000 | 925 000 | 925 000 | 925 000 |
| Удельная цена предложения, руб./кв. м | 1 850 | 1 850 | 1 850 | 1 850 | 1 850 | 1 850 | 1 850 |
| Поправка на условия рынка (в части отношения даты оценки и даты сделки), % | -4 | -4 | -4 | -4 | -4 | -4 | -4 |
| Скорректированная цена предложения, руб./кв. м | 1 776 | 1 776 | 1 776 | 1 776 | 1 776 | 1 776 | 1 776 |
| Поправка на разрешенное использование, % | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена предложения, руб./кв. м | 1 776 | 1 776 | 1 776 | 1 776 | 1 776 | 1 776 | 1 776 |
| Поправка на площадь, % | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена предложения, руб./кв. м | 1 776 | 1 776 | 1 776 | 1 776 | 1 776 | 1 776 | 1 776 |

*Источник: 1. Расчеты оценщика.*

**Таблица 70.**

**Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для оцениваемых земельных участков, относящихся к группе 2 (неликвидные (вспомогательные) земельные участки (внутренние проезды и дороги), площадь которых находится в диапазоне до 1 500 кв. м)**

| Наименование показателей | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Объект-аналог 6 | Объект-аналог 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Площадь, кв. м | 500,0 | 500,0 | 500,0 | 500,0 | 500,0 | 500,0 | 500,0 |
| Цена предложения, руб. | 925 000 | 925 000 | 925 000 | 925 000 | 925 000 | 925 000 | 925 000 |
| Удельная цена предложения, руб./кв. м | 1 850 | 1 850 | 1 850 | 1 850 | 1 850 | 1 850 | 1 850 |
| Поправка на условия рынка (в части отношения даты оценки и даты сделки), % | -4 | -4 | -4 | -4 | -4 | -4 | -4 |
| Скорректированная цена предложения, руб./кв. м | 1 776 | 1 776 | 1 776 | 1 776 | 1 776 | 1 776 | 1 776 |
| Поправка на разрешенное использование, % | -74 | -74 | -74 | -74 | -74 | -74 | -74 |
| Скорректированная цена предложения, руб./кв. м | 462 | 462 | 462 | 462 | 462 | 462 | 462 |
| Поправка на площадь, % | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена предложения, руб./кв. м | 462 | 462 | 462 | 462 | 462 | 462 | 462 |

*Источник: 1. Расчеты Оценщика.*

**Таблица 71.**

**Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для оцениваемых земельных участков, относящихся к группе 3 (неликвидные (вспомогательные) земельные участки (внутренние проезды и дороги), площадь которых находится в диапазоне от 3 000 до 6 000 кв. м)**

| Наименование показателей | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Объект-аналог 6 | Объект-аналог 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Площадь, кв. м | 500,0 | 500,0 | 500,0 | 500,0 | 500,0 | 500,0 | 500,0 |
| Цена предложения, руб. | 925 000 | 925 000 | 925 000 | 925 000 | 925 000 | 925 000 | 925 000 |
| Удельная цена предложения, руб./кв. м | 1 850 | 1 850 | 1 850 | 1 850 | 1 850 | 1 850 | 1 850 |
| Поправка на условия рынка (в части отношения даты оценки и даты сделки), % | -4 | -4 | -4 | -4 | -4 | -4 | -4 |
| Скорректированная цена предложения, руб./кв. м | 1 776 | 1 776 | 1 776 | 1 776 | 1 776 | 1 776 | 1 776 |
| Поправка на разрешенное использование, % | -74 | -74 | -74 | -74 | -74 | -74 | -74 |
| Скорректированная цена предложения, руб./кв. м | 462 | 462 | 462 | 462 | 462 | 462 | 462 |
| Поправка на площадь, % | -23 | -23 | -23 | -23 | -23 | -23 | -23 |
| Скорректированная цена предложения, руб./кв. м | 356 | 356 | 356 | 356 | 356 | 356 | 356 |

*Источник: 1. Расчеты оценщика.*

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

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 оцени и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения.

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемых объектов, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе расчета среднего значения, ввиду одинаковой скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Формула для расчета среднего значения удельной стоимости имеет вид:

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

где:

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

$N$ - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета среднего значения величины удельной стоимости, представлены в табл. 72-74.

**Таблица 72.**

**Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, относящихся к группе 1 (ликвидные (основные) земельные участки, площадь которых находится в диапазоне до 1 500 кв. м)**

| Наименование показателей | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Объект-аналог 6 | Объект-аналог 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Удельная цена предложения, руб./кв. м | 1 850 | 1 850 | 1 850 | 1 850 | 1 850 | 1 850 | 1 850 |
| Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м | 1 776 | 1 776 | 1 776 | 1 776 | 1 776 | 1 776 | 1 776 |
| Среднее значение удельной стоимости, с учетом округлений руб./кв. м | 1 776 | | | | | | |

*Источник: 1. Расчеты оценщика.*

**Таблица 73.**

**Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, относящихся к группе 2 (неликвидные (вспомогательные) земельные участки (внутренние проезды и дороги), площадь которых находится в диапазоне до 1 500 кв. м)**

| Наименование показателей | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Объект-аналог 6 | Объект-аналог 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Удельная цена предложения, руб./кв. м | 1 850 | 1 850 | 1 850 | 1 850 | 1 850 | 1 850 | 1 850 |
| Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м | 462 | 462 | 462 | 462 | 462 | 462 | 462 |
| Среднее значение удельной стоимости, с учетом округлений руб./кв. м | 462 | | | | | | |

*Источник: 1. Расчеты оценщика.*

**Таблица 74.**

**Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, относящихся к группе 3 (неликвидные (вспомогательные) земельные участки (внутренние проезды и дороги), площадь которых находится в диапазоне от 3 000 до 6 000 кв. м)**

| Наименование показателей | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Объект-аналог 6 | Объект-аналог 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Удельная цена предложения, руб./кв. м | 1 850 | 1 850 | 1 850 | 1 850 | 1 850 | 1 850 | 1 850 |
| Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м | 356 | 356 | 356 | 356 | 356 | 356 | 356 |
| Среднее значение удельной стоимости, с учетом округлений руб./кв. м | 356 | | | | | | |

*Источник: 1. Расчеты оценщика.*

## Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

Стоимость объекта (объектов) оценки, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{общ.}$ – площадь земельного участка, используемая для расчетов, кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 75.

**Таблица 75.**

**Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений**

| № п/п | Кадастровый номер или обозначение земельного участка | Площадь, кв. м | Группа объектов | Удельная стоимость, руб./кв. м | Стоимость, руб. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 50:14:0040108:ЗУ1 | 1 049 | 2 | 462 | 485 000 |
| 2 | 50:14:0040108:ЗУ2 | 1 071 | 1 | 1 776 | 1 902 000 |
| 3 | 50:14:0040108:ЗУ3 | 4 155 | 3 | 356 | 1 479 000 |
| | **Итого** | | | | **3 866 000** |

*Источник: 1. Расчеты оценщика.*

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

## 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**

**3 (трёх) земельных участков, планируемых к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» и образованных в результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 50:14:0040108:914, 50:14:0040108:927, 50:14:0040108:929, входящих в состав активов Фонда, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:**

**3 866 000 руб.,**

в том числе:

| № п/п | Кадастровый номер или обозначение земельного участка | Площадь, кв. м | Категория земель | Разрешенное использование | Итоговая величина стоимости, руб. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 50:14:0040108:ЗУ1 | 1 049 | земли населенных пунктов | для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства | 485 000 |
| 2 | 50:14:0040108:ЗУ2 | 1 071 | земли населенных пунктов | для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства | 1 902 000 |
| 3 | 50:14:0040108:ЗУ3 | 4 155 | земли населенных пунктов | для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства | 1 479 000 |

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

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

## РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

**Итоговая величина справедливой стоимости 3 (трёх) земельных участков, планируемых к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» и образованных в результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 50:14:0040108:914, 50:14:0040108:927, 50:14:0040108:929, входящих в состав активов Фонда, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:**

**3 866 000**
***(Три миллиона восемьсот шестьдесят шесть тысяч)***
**рублей,**

в том числе:

| № п/п | Кадастровый номер или обозначение земельного участка | Площадь, кв. м | Категория земель | Разрешенное использование | Итоговая величина стоимости, руб. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 50:14:0040108:ЗУ1 | 1 049 | земли населенных пунктов | для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства | 485 000 |
| 2 | 50:14:0040108:ЗУ2 | 1 071 | земли населенных пунктов | для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства | 1 902 000 |
| 3 | 50:14:0040108:ЗУ3 | 4 155 | земли населенных пунктов | для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства | 1 479 000 |

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

Оценщик И.А. Чужмаков

Генеральный директор Р.С. Луценко

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

# 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 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
2. 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. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
4. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
5. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 33, 2023 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

## 3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

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

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

# ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

1. Объект анализа № 1.
tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Получено 15.04.2021

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

Московская область, г. Балашиха «08» 04 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

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

далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ, п. 1.2. Договора купли-продажи земельного участка № SHO-25 от «08» 03 2021 года (именуемого далее - Договор) составили настоящий акт о нижеследующем:

1. **Продавец** передал в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** принял в соответствии с условиями Договора земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500кв.м.+/- 63, кадастровый номер: 50:14:0040108:502, расположенного по адресу: Московская область, Шаховской р-н, северное п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – «Объект», являющимся инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

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

2. В соответствии с настоящим Передаточным Актом **Продавец** передал **Покупателю** Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего Передаточного Акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным полностью и/или в части никакими не указанными в Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим. На Объекте отсутствуют какие-либо здания или строения.

**Покупатель** настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к Договору.



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

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

5. Настоящим актом каждая из **Сторон** подтверждает, что на момент подписания настоящего Акта цена продажи Объекта по Договору **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек** (НДС не облагается) **Покупателем** оплачена полностью, каких-либо финансовых претензий по Договору у **Сторон** не имеется.

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

**АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

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



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3068
Страница 138 из 441

**ДОГОВОР № SBO-25**
**КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Московская область, г. Балашиха «18» 03 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (сведения об осуществлении деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданы Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемая в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марусова Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ Марова Наталья Юрьевна**, дата рождения: 17.06.1990 г., место рождения: г. Москва., пол: женский, паспорт: 4510 760682, выдан: Отделением по району Ясенево ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО, дата выдачи: 25.07.2010 г., код подразделения: 770-125, адрес постоянного места жительства: г. Москва, ул. Вилюйская, д.17, кв.89, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: krozado@list.ru, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

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

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500кв.м +/- 61, кадастровый номер: 50:16:0040108:902, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, сельское п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – **«Объект»**, владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

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

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

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

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

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

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продавать, дарением, уступка, аренда, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

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



указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений о пользовании Объектом не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

**Покупатель** настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

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

- **Покупатель** обязуется **в срок до «25» марта 2021 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек;**

## 3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

**3.1. Продавец обязуется:**

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

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части никаким не указанным в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

**3.2. Покупатель обязуется:**

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

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

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

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

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

## 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из **Сторон** Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется

оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимается случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3068
Страница 139 из 441

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 спорных путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Управляющая компания не возмещает убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляющего их счет собственного имущества управляющей компании.

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

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

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для **Стороны** обстоятельств.

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

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с целью осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, в число неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

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

- Приложение № 1 «Градостроительный план».



## 6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Продавец**: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусик Роман Дмитриевич

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

Марова Наталья Юрьевна



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3068
Страница 140 из 441

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

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

*Документация по планировке территории не утверждена*

(указываются в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

*Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области*

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

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

Дата подачи 12.10.2020 (ДД.ММ.ГГ.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 4791D2020001003DA37
Владелец: Клушина Инна Юрьевна
Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020



# Градостроительный план земельного участка №

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

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

*заявления ООО УК "Резерв Эссет Менеджмент"*

*от 29 сентября 2020 г. № РОШ-2944218957-29145443*

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления в наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

*Московская область*

(субъект Российской Федерации)

*городской округ Щелково*

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| 1 | 489142.74 | 2213985.58 |
| 2 | 489137.65 | 2213988.65 |
| 3 | 489116.55 | 2213985.58 |
| 4 | 489121.65 | 2213960.50 |

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории: *50:14:0040108:902*

Площадь земельного участка *500 кв. м*

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

*Объекты капитального строительства отсутствуют*

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

*Проект планировки территории не утвержден*



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b5b3068
Страница 141 из 441

## 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

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

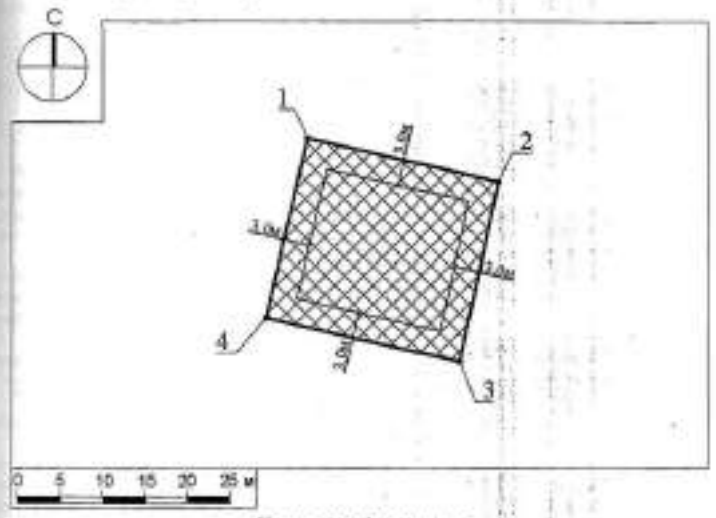
1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в октябре 2020 года ГБУ МО "Мособлгеотрест".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охранные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

Выведено в М 1:500.

| Должность | ФИО | Подпись | Дата | Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Сабурово д. Красноплатинской, южнее р. Клязьма, на схеме № 21 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Нач. отд. | Гуменюк Е.П. | | | Градостроительный план земельного участка | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | 2 | 3 |
| | | | | Чертеж градостроительного плана | | | |



## 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка




**Условные обозначения**

- границы зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства
- граница земельного участка
- 1 — номер поворотной точки границ земельного участка
- 1-3м — минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)

| Должность | ФИО | Подпись | Дата | Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Сабурово д. Красноплатинской, южнее р. Клязьма, на схеме № 21 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Нач. отд. | Гуменюк Е.П. | | | Градостроительный план земельного участка | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | 3 | 3 |
| | | | | Чертеж градостроительного плана | | | |



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30d8
Страница 142 из 441

**2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается**

*Земельный участок расположен в территориальной зоне: Ж-2 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Зоны застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-2 установлены для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов. В состав зоны Ж-2 могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.*

*Установлен градостроительный регламент.*

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определенного в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

*Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области утверждены решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 669/68-172-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".*

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка
основные виды разрешенного использования земельного участка:

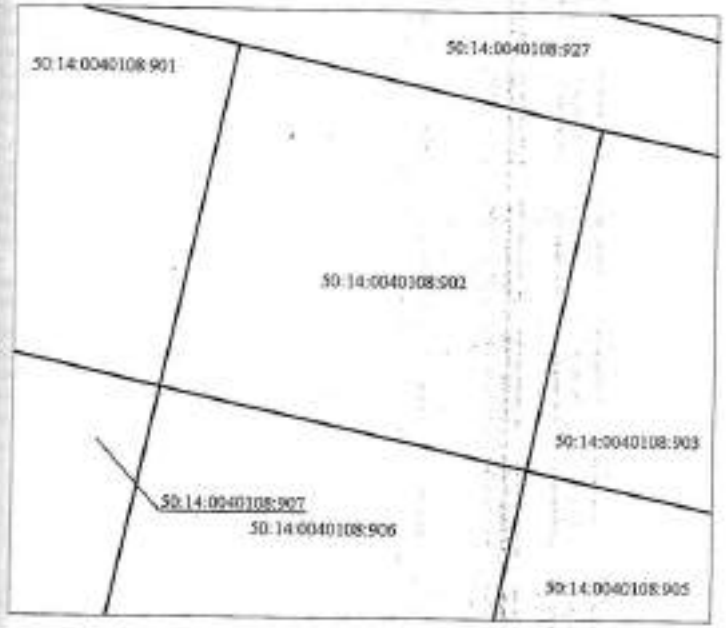
- *для индивидуального жилищного строительства 2.1;*
- *для ведения личного подсобного хозяйства 2.2;*
- *блокированная жилая застройка 2.3;*
- *коммунальное обслуживание 3.1;*
- *бытовое обслуживание 3.3;*
- *амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1;*
- *дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1;*
- *культурное развитие 3.6;*
- *религиозное использование 3.7;*
- *амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1;*
- *деловое управление 4.1;*
- *спорт 5.1;*
- *обеспечение внутреннего правопорядка 8.3;*
- *историко-культурная деятельность 9.3;*
- *земельные участки (территории) общего пользования 12.0;*

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- *стационарное медицинское обслуживание 3.4.2;*
- *среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2;*
- *общественное управление 3.8;*
- *обеспечение научной деятельности 3.9;*
- *обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;*
- *рынки 4.3;*
- *банковская и страховая деятельность 4.5;*
- *обслуживание автотранспорта 4.9;*



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




**Условные обозначения**

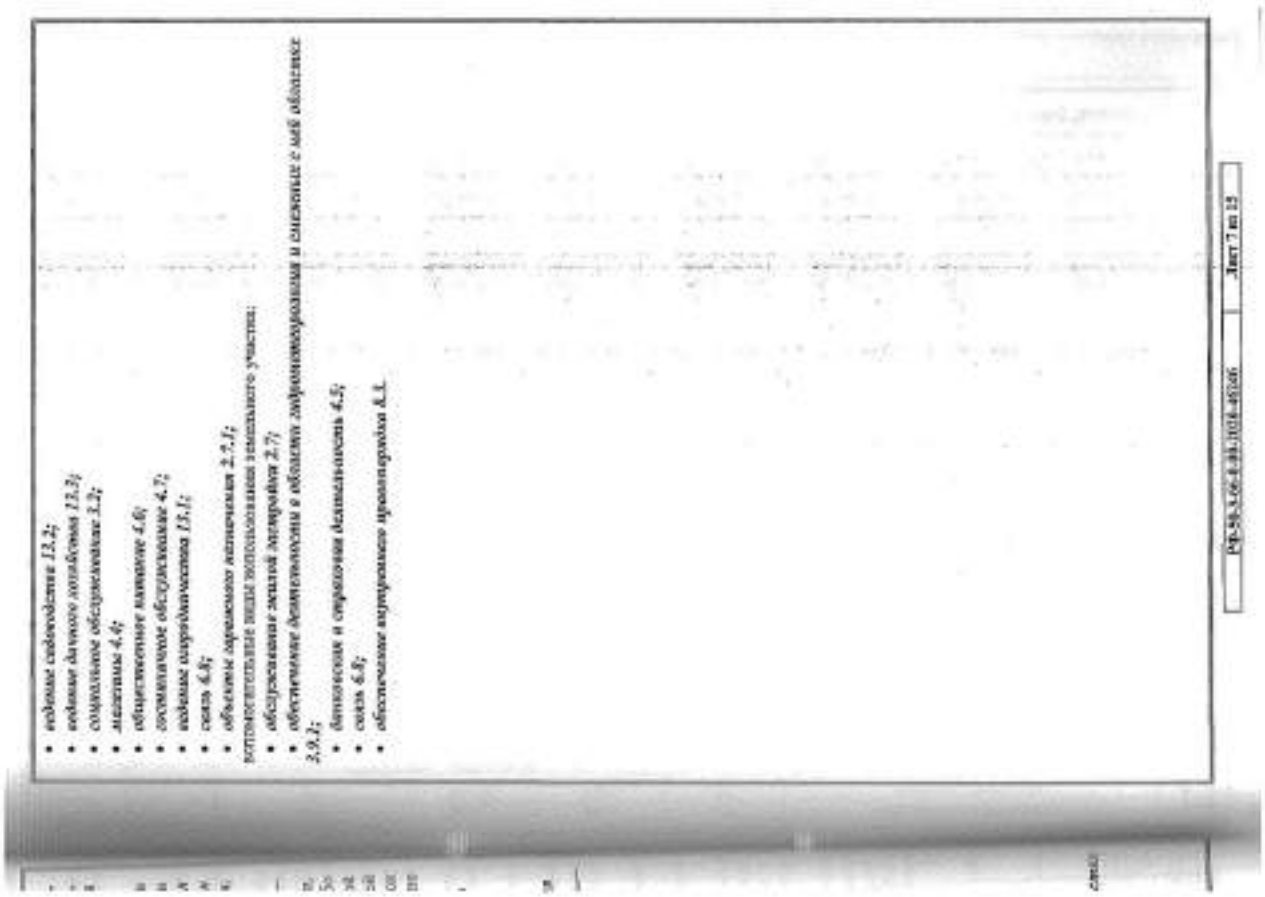
границы рассматриваемого участка

границы смежных участков

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Должность | Ф.И.О. | Подпись | Дата | Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Сельское п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21 | |
| Гл. спец. отдела | Рябцев Д.Н. | | | | |
| Нач. отдела | Шубина Н.В. | | | | |
| Гл. специалист | Терехова Е.В. | | | Градостроительный план земельного участка | Стадия: — Лист: 3 Листов: 3 |
| | | | | Ситуационный план | |



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b5b3008
Страница 143 из 441



- ведение садоводства 13.2;
- ведение личного подсобного хозяйства 13.3;
- социальное обслуживание 3.2;
- магазины 4.4;
- общественное питание 4.6;
- гостиничное обслуживание 4.7;
- ведение огородничества 13.1;
- связь 6.8;
- обеспечение зеленого насаждения 2.5.1;

вспомогательные виды использования земельного участка:

- обслуживание земель энергетики 2.7;
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;
- автомойки и стоянки автомобилей 4.9;
- связь 6.8;
- обеспечение внутреннего правопорядка 8.3.

Лист 7 из 13

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок

| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | | | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определенный как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенных в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения | Иные показатели |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Длина, м | Ширина, м | Площадь, м² или га | | | | | |
| - | - | - | - | 5(-)[2] | - | - | - |

*Основные виды разрешенного использования*

| № п/п | Наименование ВРИ | Код (числовое обозначение ВРИ) | Предельные размеры земельных участков (кв. м) | | Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельного участка (м) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | min | max | | |
| 1. | *Для индивидуального жилищного строительства* | 2.1 | 400 | 4 000 | 45% | 3 |
| 2. | *Для ведения личного подсобного хозяйства* | 2.2 | 400 | 5 000 | 40% | 3 |
| 3. | **Блокированная жилая застройка** | 2.3 | 200 | 1 000 | 1 эт. – 59,8%<br>2 эт. - 50,8%<br>3 эт. – 44,1% | 0 |
| 4. | *Коммунальное обслуживание* | 3.1 | 50 | 100 000 | 75% | 3 |
| 5. | *Бытовое обслуживание* | 3.3 | 200 | 100 000 | 60% | 3 |
| 6. | *Амбулаторно-поликлиническое обслуживание* | 3.4.1 | 5 000 | 1 000 000 | 40% | 3 |
| 7. | *Дошкольное, начальное и среднее общее образование* | 3.5.1 | Не подлежит установлению | | | 3 |
| 8. | *Культурное развитие* | 3.6 | 1 000 | 100 000 | 50% | 3 |
| 9. | *Религиозное использование* | 3.7 | 1 000 | 100 000 | 50% | 3 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 10. | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | 1 000 | 10 000 | 60% | 3 |
| 11. | Деловое управление | 4.1 | 1 000 | 100 000 | 55% | 3 |
| 12. | Спорт | 5.1 | 1 000 | 100 000 | 75% | 3 |
| 13. | Обеспечение вооруженных сил | 8.1 | Не подлежит установлению | | | |
| 14. | Историко-культурная деятельность | 9.3 | Не распространяется | | | |
| 15. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не распространяется | | | |

*Условно разрешенные виды использования*

| № п/п | Наименование ВРИ | Код (числовое обозначение ВРИ) | Предельные размеры земельных участков (кв. м) | | Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельного участка (м) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | min | max | | |
| 1. | Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 | 10 000 | 1 000 000 | 50% | 3 |
| 2. | Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 | 5 000 | 100 000 | 60% | 3 |
| 3. | Общественное управление | 3.8 | 1 000 | 100 000 | 60% | 3 |
| 4. | Обеспечение научной деятельности | 3.9 | 2 500 | 100 000 | 60% | 3 |
| 5. | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 | 100 | 10 000 | 60% | 3 |
| 6. | Рынки | 4.3 | 1 500 | 50 000 | 45% | 3 |
| 7. | Банковская и страховая деятельность | 4.5 | 1 000 | 10 000 | 60% | 3 |
| 8. | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | 1 000 | 20 000 | 75% | 3 |
| 9. | Водные спортивные | 13.2 | 600 | 2 500 | 40% | 3 |
| 10. | Водное хозяйство | 13.3 | 600 | 2 500 | 40% | 3 |
| 11. | Специальное водопользование | 3.3 | 500 | 100 000 | 60% | 3 |
| 12. | Магазины | 4.4 | 500 | 10 000 | 50% | 3 |
| 13. | Общественное питание | 4.6 | 500 | 10 000 | 50% | 3 |
| 14. | Гостиничное обслуживание | 4.7 | 1 000 | 100 000 | 1 эт. - 60%<br>2 эт. - 50%<br>3 эт. - 45% | 3 |
| 15. | Водные коридоры | 13.1 | 400 | 1 000 | 0% | Не подлежит установлению |
| 16. | Связь | 6.8 | Не подлежит установлению | | | |
| 17. | Объекты гаражного назначения | 2.7.1 | 50(15)* | 20 000(50)* | 75(100)% | 3(0)* |
| | | | *- (Одноэтажные объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан) | | | |

*Вспомогательные виды разрешенного использования*

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.*

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

*Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территории объектов обслуживания населения; требования к параметрам по хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования к параметрам и доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.*

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

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

| Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается | Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка | Требования к использованию земельного участка | Требования к параметрам объекта капитального строительства | | | Требования к размещению объекта капитального строительства | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Иные требования к параметрам объекта капитального строительства | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Иные требования к размещению объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| - | - | - | - | - | - | - | - |

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, устанавливаемые положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

| Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается | Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории | Реквизиты утвержденной документации по планировке территории | Зонирование особо охраняемой природной территории (зон) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Функциональная зона | Виды разрешенного использования земельного участка | | Требования к параметрам объекта капитального строительства | | | Требования к размещению объекта капитального строительства | |
| | | | | Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Иные требования к параметрам объекта капитального строительства | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Иные требования к размещению объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

*подлежит уточнению].[1]* *Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускаются при наличии письменного согласования с территориальным управлением Федерального комитета по рыболовству.[5]*

*Земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромных территорий аэродромов: Чкаловский, Черное.* Согласовать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.[6]*

**6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:**

| Наименование зоны с особыми условиями использования территорий с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | | |
|---|---|---|---|
| | Обозначения (номер) характерной точки | X | Y |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| *Водоохранная зона реки Клязьма* | - | - | - |
| *Водоохранная зона реки (сведения подлежат уточнению)* | - | - | - |
| *Приаэродромная территория аэродрома Чкаловский* | - | - | - |
| *Приаэродромная территория аэродрома Черное* | - | - | - |

**7. Информация о границах публичных сервитутов**

*Информация отсутствует*

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

**8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок**

*Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 738/пр "Об утверждении видов элементов планировочной структуры". Городской округ Шатура, 50:14:9040108*

**9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа**

*Информацию о технических условиях см. приложение*

**10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории**

*Закон Московской области от 30.12.2014 г. № 191/2014-ОЗ "О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области"*



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

3.1. Объекты капитального строительства

№ *Не имеется* (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) | *Не имеется* (наименование объекта капитального строительства, этажность, вместимость, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер *Не имеется*

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ *Информация отсутствует* (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) | *Информация отсутствует* (наименование объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

*Информация отсутствует*
(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре *Информация отсутствует* от *Информация отсутствует* (дата)

**4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:**

| Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Объекты коммунальной инфраструктуры | | | Объекты транспортной инфраструктуры | | | Объекты социальной инфраструктуры | | |
| Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня территориальной доступности | | | | | | | | |
| Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - |

**5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий**

*Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Клязьма.[7] Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки (сведения*



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b5b3008
Страница 147 из 441

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

**11. Информация о красных линиях:** -

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

[1] - Проект межевания в границах территории (часть территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области, утвержденный решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 660/68-17Д-НПА "Об утверждении Проекта межевания и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".

[2] - Проектное количество этажей зданий, сооружений.

[3] - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.10.2020 г. № КУВИ-002/2020-23691170.

[4] - На основании сведений государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Московской области (МСОГД Московской области). Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ.

[5] - Ст. 35 Федерального закона от 20.12.2004 г. № 166-ФЗ "О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов".

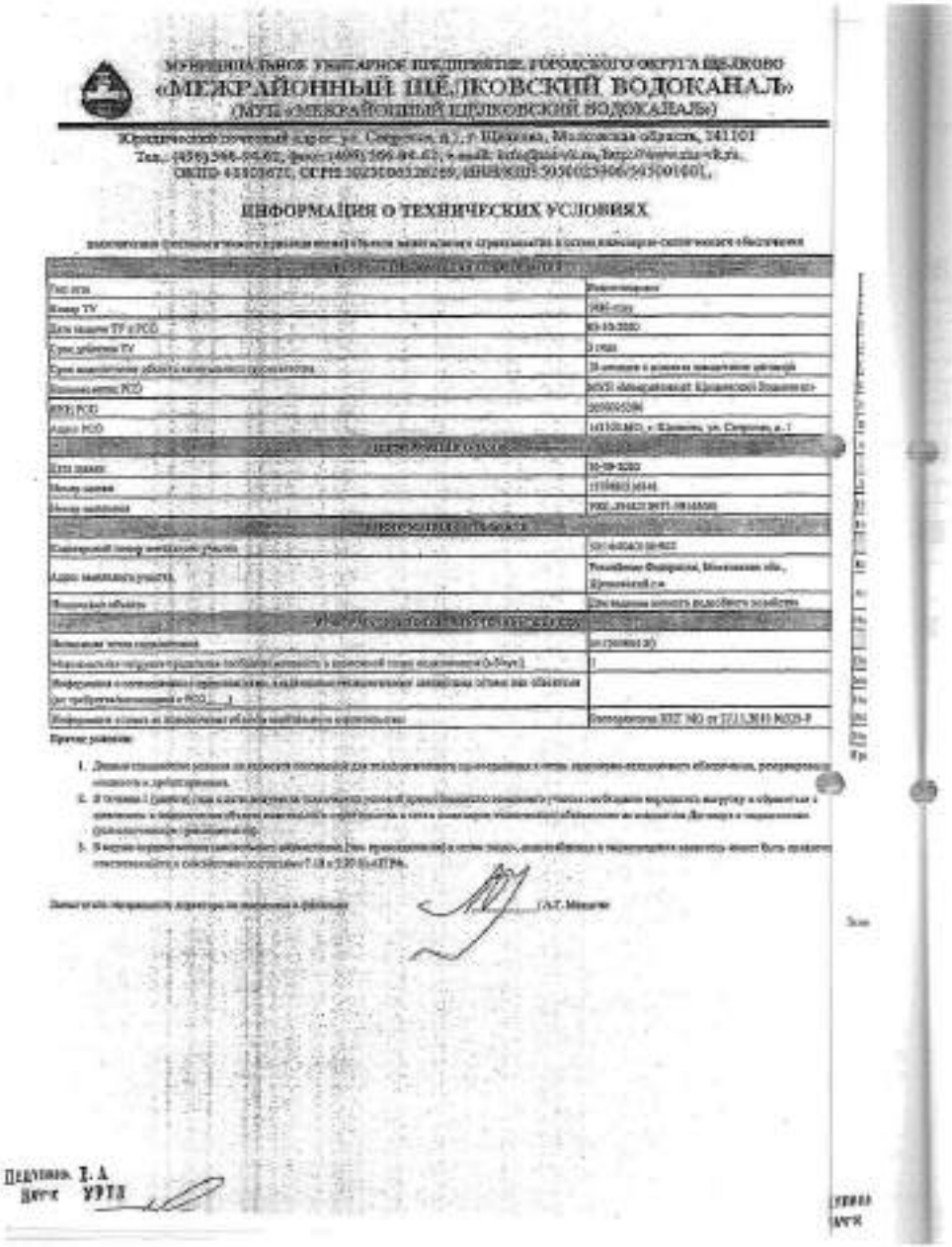
[6] - Федеральный закон Российской Федерации от 01.07.2017 г. № 135-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования правил установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны".

[7] - Приводятся в информационных целях, подлежат уточнению при проектировании.



***Приложения***

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30d8
Страница 148 из 441



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

Юридический/почтовый адрес: ул. Сиреневая, д. 1, г. Щелково, Московская область, 141101
Тел./факс: (496) 566-04-02, факс: (495) 566-04-03, e-mail: info@mvk.su, http://www.mvk-vk.ru
ОКПО: 43503671, ОГРН 1025006126269, ИНН/КПП 5050025406/505001001

## ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

выполнение системы холодного водоснабжения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

| | |
|---|---|
| Тип ТУ | Реконструкция |
| Номер ТУ | 2681-сво |
| Дата подачи ТУ в РСО | 03.10.2022 |
| Срок действия ТУ | 3 года |
| Срок подключения объекта капитального строительства | 24 месяца с момента заключения договора |
| Наименование РСО | МУП «Межрайонный Щёлковский Водоканал» |
| ИНН РСО | 5050025406 |
| Адрес РСО | 141101,МО, г. Щелково, ул. Сиреневая, д. 1 |
| ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВИТЕЛЕ | |
| Дата заявки | 30.09.2022 |
| Номер заявки | 1159803/4046 |
| Номер заявителя | ООО «Инвестиционный Центр Оценки» |
| ИНФОРМАЦИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ | |
| Кадастровый номер земельного участка | 50:46:0040110:822 |
| Адрес земельного участка | Российская Федерация, Московская обл., Щелковский г.о. |
| Разрешенное использование | Для ведения личного подсобного хозяйства |
| ИНФОРМАЦИЯ О ПОДКЛЮЧАЕМОМ ОБЪЕКТЕ | |
| Заявленная точка подключения | К1 (2681/22-К1) |
| Максимальное часовое (годовое) потребление в проектный период подключения [куб.м/час] | 1 |
| Информация о планируемых к подключению к сетям инженерно-технического обеспечения объектах (их требуемых мощностей в РСО) [...] | |
| Информация о сетях, на технических объектах которых предполагается подключение | Распоряжение МУГИ МО от 27.11.2019 №225-Р |

Прочие условия:

1. Данные технические условия не являются основанием для проектирования и строительства сетей и сооружений водопроводного хозяйства, расположенных в границах земельного участка, принадлежащего заявителю на праве собственности или ином законном основании.
2. В точках подключения к сетям водопроводного хозяйства должен быть установлен прибор учета воды, обеспечивающий измерение количества воды с учетом диапазона измерений, допустимой погрешности измерений, требований к классу точности, установленных законодательством Российской Федерации об обеспечении единства измерений.
3. В случае нарушения заявителем обязательств, предусмотренных настоящими техническими условиями, ответственность за несоблюдение настоящих ТУ и СТО 01-01-ТУ.

Заместитель генерального директора по развитию и сбыту [illegible] А.Т. Мамаев

Подпись Т. А
Дата УПТЗ



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЁЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» –
филиал «Теплосеть»

Юридический/почтовый адрес: ул. Сиреневая, д. 1, г. Щелково, Московская область, 141101
Тел./факс: (496) 566-04-02, e-mail: info@mvk.su, http://www.mvk-vk.ru
ОКПО: 43503671, ОГРН 1025006126269, ИНН/КПП 5050025406/505001001

## ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

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

Прочие условия:

1. Данные технические условия не являются основанием для проектирования и строительства сетей и сооружений водопроводного хозяйства, расположенных в границах земельного участка, принадлежащего заявителю на праве собственности или ином законном основании.
2. В точках [illegible] должен быть установлен прибор учета воды, обеспечивающий измерение количества воды с учетом диапазона измерений, допустимой погрешности измерений, требований к классу точности, установленных законодательством Российской Федерации об обеспечении единства измерений.
3. В случае нарушения заявителем обязательств, предусмотренных настоящими техническими условиями, ответственность за несоблюдение настоящих ТУ и СТО 01-01-ТУ.

Зам. директора филиала [illegible]

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 149 из 441

Сведения о технических условиях № 61108 ТУ от 01.10.2020
на электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:14:0040108
расположенного: Московская обл., Щелковский г.о.

**I. Предельная свободная мощность существующих сетей.**
Вблизи участка расположена ПС Соколовская , принадлежащая ПАО «МОЭСК». Максимальная мощность, размещенная для технологического присоединения, по информации, размещенной на официальном интернет сайте владельца указанного питающего центра составляет 5,29 МВА.

**II. Максимальная нагрузка:** 5,29 МВА.

**III. Срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению:**
В соответствии с подпунктом б) пункта 16 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии , объектов по производству электрической энергии , а так же объектов электросетевого хозяйства , принадлежащих сетевым организациям и иным лицам , к электрическим сетям , утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 №861, срок присоединения составляет:

а. В случаях осуществления технологического присоединения к электрическим сетям классом напряжения до 20 кВ включительно , при этом расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка , на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства , составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской местности и от сетевой организации не требуется выполнение работ по строительству (реконструкции) объектов электросетевого хозяйства , включенных (подлежащих включению) в инвестиционные программы сетевых организаций (в том числе смежных сетевых организаций) , и (или) объектов по производству электрической энергии , за исключением работ по строительству объектов электросетевого хозяйства от существующих объектов электросетевого хозяйства до присоединяемых энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики:

**а.1.** 4 месяца - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет до 670 кВт включительно;

**а.2.** 1 год - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет свыше 670 кВт;

б. в иных случаях:

б.1. 6 месяцев - для заявителей – юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в целях технологического присоединения по одному источнику электроснабжения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 150 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), для заявителей - физических лиц, в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), которые используются для бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и электроснабжение которых предусматривается по одному источнику, и для заявителей, осуществляющих технологическое присоединение путем перераспределения мощности, если технологическое присоединение осуществляется к электрическим сетям, уровень напряжения которых составляет до 20 кВ включительно, и если расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка заявителя, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляют не более 300 метро в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской

https://xn--d1ViAHkjxxd4YD.xn

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

Юридический почтовый адрес: ул. Сиверская, д.1, г. Щелково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-94-62, факс: (495) 586-90-67; e-mail: info@mp-vk.ru, http://www.mp-vk.ru
ОКПО 48803671, ОГРН 1025004526369, ИНН/КПП 5050023306/505001001,

## ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

| | |
|---|---|
| **РЕСУРСОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ** | |
| Тип сети | Холодное водоснабжение |
| Номер ТУ | 1837/хвс |
| Дата выдачи ТУ и РСО | 05-10-2020 |
| Срок действия ТУ | 3 года |
| Срок подключения объекта капитального строительства | В течение 6 месяцев с момента заключения договора |
| Наименование РСО | МУП «Межрайонный Щёлковский Водоканал» |
| ИНН РСО | 5050023306 |
| Адрес РСО | 141100 МО, г. Щелково, ул. Сиверская, д. 1 |
| **ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВКЕ** | |
| Дата заявки | 30-09-2020 |
| Номер заявки | 3709051/16341 |
| Номер задания | ПКП-2944(31857)-(2045444) |
| **ИНФОРМАЦИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ** | |
| Кадастровый номер земельного участка | 50:14:0040108:202 |
| Адрес земельного участка | Российская Федерация, Московская обл., Щелковский г.о. |
| Назначение объекта | Для жилищного индивидуального строительства |
| **ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧЕНИЮ ОБЪЕКТА** | |
| Возможна точка подключения | на границе з/у |
| Максимальная нагрузка, предоставляемая свободная мощность в возможной точке подключения (кВт/сут.) | 1 |
| Информация о согласовании с организациями, владеющими технологически связанными сетями или объектами (по требованию организации «РСО ___») | |
| Информация о плате за подключение объекта капитального строительства | Постановление КГТ МО от 31.10.2019 №33-Р |

Прочие условия:

1. Данные технические условия не являются основанием для проектирования и строительства, реконструкции жилого дома.
2. В течение 1 (одного) года с даты получения технических условий правообладатель земельного участка обязан(а) осуществить монтаж и подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения по адресам Договора о подключении (технологическое присоединение).
3. В случае неиспользования технологического присоединения (тех. присоединения) в сетях холодного, водоотведения в нормативный срок(ах), может быть применена ответственность в соответствии со статьями 7.19 и 7.20 КоАП РФ.

Заместитель генерального директора по сопровождению и развитию / А.Г. Шишкин

ТЕХНИК Е. А
ПТО УРТЕ

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 150 из 441

Получено 15.04.2021

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

Московская область, г. Балашиха «08» 04 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выдана Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ Марова Наталья Юрьевна**, дата рождения: 17.06.1990 г., место рождения: г. Москва., пол: женский, паспорт: 4516 760682, выдан: Отделением по району Ясенево ОУФМС России по гор. Москве, дата выдачи: 23.07.2010 г, код подразделения: 770-125, адрес постоянного места жительства: г. Москва, ул. Вильнюсская, д.17, кв.89, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: tornado@list.ru, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ, п. 1.2. Договора купли-продажи земельного участка № SHO-25 от «08» 03 2021 года (именуемого далее - Договор) составили настоящий акт о нижеследующем:

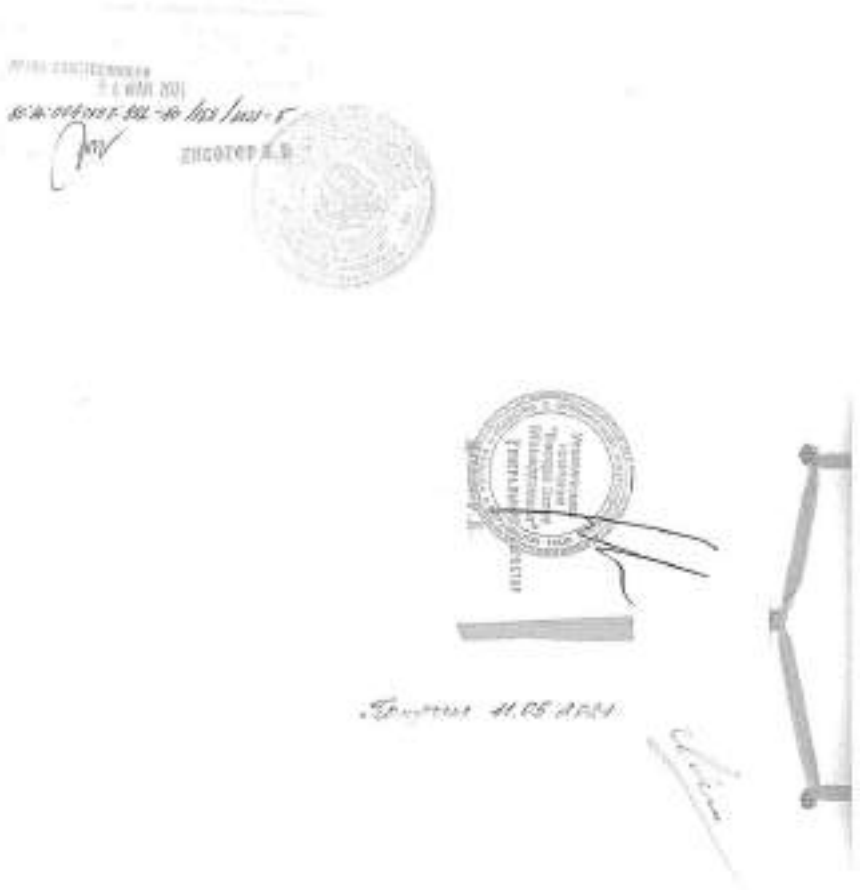
1. **Продавец** передал в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** принял в соответствии с условиями Договора земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500кв.м.+/- 63, кадастровый номер: 50:14:0040108:502, расположенного по адресу: Московская область, Шаховской р-н, северное п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – «Объект», являющимся инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации прав: номер и дата государственной регистрации прав: 15 сентября 2020г.

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

2. В соответствии с настоящим Передаточным Актом **Продавец** передал **Покупателю** Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего Передаточного Акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным полностью и/или в части 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.





tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3068
Страница 151 из 441

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

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

5. Настоящим актом каждая из **Сторон** подтверждает, что на момент подписания настоящего Акта цена продажи Объекта по Договору **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек** (НДС не облагается) **Покупателем** оплачена полностью, каких-либо финансовых претензий по Договору у **Сторон** не имеется.

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

**АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 16, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600020001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

**Покупатель: Гражданин РФ Марина Наталья Юрьевна**, дата рождения: 17.06.1993 г., место рождения: г. Москва., пол: женский, паспорт: 4510 760682, выдан: Отделением по району Ясенево ОУФМС России по гор. Москве, дата выдачи: 23.07.2010 г, код подразделения: 770-125, адрес постоянного места жительства: г. Москва, ул. Вильнюсская, д.17, кв.89, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: totorado@list.ru



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3068
Страница 152 из 441

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

**ДОГОВОР № SIIO-26**
**КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Московская область, г. Балашиха «25» 03 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марушка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ Бочаковский Даниил Андреевич**, дата рождения: 10.10.2002 г., место рождения: г. Ивантеевка Московской области., пол: мужской, паспорт: 4616 408096, выдан: ТП №3 ОУФМС России по Московской обл. по городскому округу Королев, дата выдачи: 17.12.2016 г, код подразделения: 500-225, адрес: постоянного места жительства: Московская область, г.Королев, мкр. Юбилейный, ул. А.И. Соколова, д. 7/4, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: nas_bon@mail.ru, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

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

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 50кв.м.+/- 61, кадастровый номер: 50:14:0040108:903, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северная ч. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – **«Объект»**, являющимся инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода право собственности на Объект к **Покупателю** будет осуществлено государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности **Покупателя** на Объект не будет ограничено (обременено) им.

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

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

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

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

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продавать, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.



1.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

**Покупатель** настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору **не будет** являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

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

- **Покупатель** обязуется **в срок до «31» марта 2021 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**

## 3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

**3.1. Продавец обязуется:**

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

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части никакими не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

**3.2. Покупатель обязуется:**

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

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

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

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

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

## 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков произведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из **Сторон** Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется

уплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права



Передан через Диалог 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 153 из 441

## 6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Продавец**: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00703 от 15 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Маруева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

**Покупатель**: **Гражданин РФ Бочаниевский Даниил Андреевич**, дата рождения: 10.10.2002 г., место рождения: г. Ивантеевка Московской области., пол: мужской, паспорт: 4616 408095, выдан: ТП №3 ОУФМС России по Московской обл. по городскому округу Королев, дата выдачи: 17.12.2016 г, код подразделения: 500-225, адрес постоянного места жительства: Московская область, г.Королев, мкр. Юбилейный, ул. А.И. Савинова, д. 3Н, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: pr_bochan@list.ru



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

4.3. **Стороны** также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не имеющим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

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

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 -551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для **Стороны** обстоятельств.

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

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщаемых при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), а также согласие на совершение действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

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

- **Приложение №** 1 «Градостроительный план».



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3068
Страница 154 из 441

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

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

*Документация по планировке территории не утверждена*

(указываются в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

*Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области*

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

М.П. _____ / *Клушина И.Ю.*

(подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи 12.10.2020

(ДД.ММ.ГГ.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 47910202000510003DA37
Владелец: Клушина Ирина Юрьевна
Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020



# Градостроительный план земельного участка №

РФ-50-3-66-0-00-2020-46245

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

*заявления ООО УК "Резерв Эссет Менеджмент"*

*от 30 сентября 2020 г. № РЗ01-2944218957-39145583*

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

*Московская область*

(субъект Российской Федерации)

*городской округ Щелково*

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| 1 | 489137.63 | 2215988.63 |
| 2 | 489152.68 | 2216010.55 |
| 3 | 489111.58 | 2216095.99 |
| 4 | 489114.53 | 2216093.76 |

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории *50:14:0040108:983*

Площадь земельного участка *580 кв. м*

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

*Объекты капитального строительства отсутствуют*

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

*Проект планировки территории не утвержден*



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3068
Страница 155 из 441

## 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

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

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

Выполнено в М 1:500.

| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подп. | Дата | Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Сябирево п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, юго-восточнее д. 21 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Разраб. | Гайдаш Д.Н. | | | | | Градостроительный план земельного участка | Стадия | Лист | Листов |
| Пров. | Шабанова Н.В. | | | | | | | 2 | |
| Н.контр. | Терентьев Д.Ю. | | | | | Чертеж градостроительного плана | | | |

РФ-50-3-66-0-00-2020-46245 | Лист 4 из 15




## 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

**Условные обозначения**

- границы зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства
- граница земельного участка
- 1 — номер поворотной точки границ земельного участка
- 6.3м — минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)*
- водоохранная зона (сведения подлежат уточнению)*

| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подп. | Дата | Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Сябирево п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, юго-восточнее д. 21 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Разраб. | Гайдаш Д.Н. | | | | | Градостроительный план земельного участка | Стадия | Лист | Листов |
| Пров. | Шабанова Н.В. | | | | | | | 1 | 3 |
| Н.контр. | Терентьев Д.Ю. | | | | | Чертеж градостроительного плана | | | |

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

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 156 из 441

**2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначени параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участ на который действие градостроительного регламента не распространяется или д которого градостроительный регламент не устанавливается**

*Земельный участок расположен в территориальной зоне: Ж-2 - зона застрой индивидуальными и блокированными жилыми домами. Зона застрой индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-2 установлена для обеспечен формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых дом блокированных жилых домов. В состав зоны Ж-2 могут включаться территори предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.*

*Устанавливаем градостроительный регламент.*

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерац органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент ли реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственно власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, ин организации, определенного в соответствии с федеральными законами норм использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

*Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области утверждены решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 669/68-172-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".*

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

основные виды разрешенного использования земельного участка:

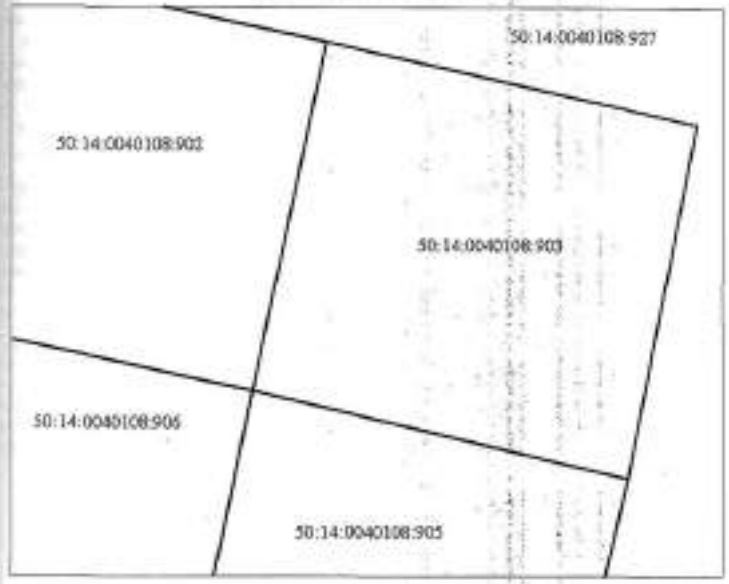
- *для индивидуального жилищного строительства 2.1;*
- *для ведения личного подсобного хозяйства 2.2;*
- *блокированная жилая застройка 2.3;*
- *коммунальное обслуживание 3.1;*
- *бытовое обслуживание 3.3;*
- *амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1;*
- *дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1;*
- *культурное развитие 3.6;*
- *религиозное использование 3.7;*
- *амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1;*
- *деловое управление 4.1;*
- *спорт 5.1;*
- *обеспечение внутреннего правопорядка 8.3;*
- *историко-культурная деятельность 9.3;*
- *земельные участки (территории) общего пользования 12.0;*

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- *стационарное медицинское обслуживание 3.4.2;*
- *среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2;*
- *общественное управление 3.8;*
- *обеспечение научной деятельности 3.9;*
- *обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней области 3.9.1;*
- *рынки 4.3;*
- *банковская и страховая деятельность 4.5;*
- *обслуживание автотранспорта 4.9;*



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




**Условные обозначения**

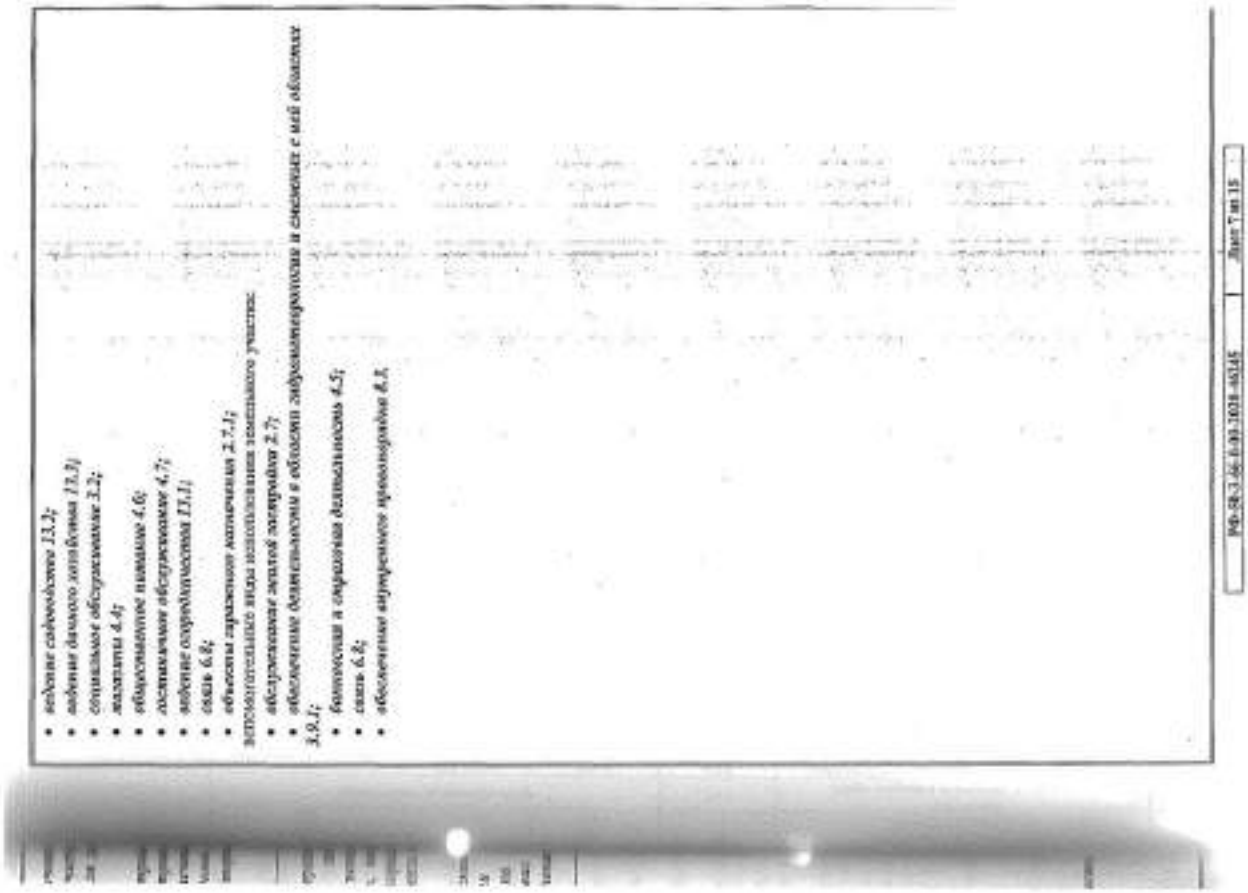
граница рассматриваемого участка

границы смежных участков

| Изм. | Кол. | Подпись | Дата | Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, сельское п. Краснознаменский, вблизи д. Кольцово, зу (или) № 21 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Гл. инж. пр. | Гребцов Д.Н. | | | | | |
| Гл. инж. | Шитикова Л.В. | | | | | |
| Нач. отдела | Радионова К.Н. | | | Градостроительный план земельного участка | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | 3 | 3 |
| | | | | Ситуационный план | | | |



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b5b3008
Страница 157 из 441



- ведение садоводства 13.3;
- ведение дачного хозяйства 13.3;
- социальное обслуживание 3.2;
- магазины 4.4;
- общественное питание 4.6;
- коммунальное обслуживание 4.7;
- ведение огородничества 13.1;
- склад 6.8;
- объекты гаражного назначения 2.7.1;

вспомогательные виды использования земельного участка:

- обслуживание жилой застройки 2.7;
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;
- банковская и страховая деятельность 4.5;
- связь 6.8;
- обеспечение внутреннего правопорядка 8.3.

Изм. Кол.уч. Лист № док. Подп. Дата

Лист 7 из 15

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | | | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенных в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения | Иные показатели |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Длина, м | Ширина, м | Площадь, м² или га | | | | | |
| - | - | - | - | 5(-) [7] | - | - | - |

***Основные виды разрешенного использования***

| № п/п | Наименование ВРИ | Код (числовое обозначение ВРИ) | Предельные размеры земельных участков (кв. м) | | Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельного участка (м) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | min | max | | |
| 1. | *Для индивидуального жилищного строительства* | 2.1 | 600 | 4 000 | 40% | 3 |
| 2. | *Для ведения личного подсобного хозяйства* | 2.2 | 400 | 5 000 | 40% | 3 |
| 3. | *Блокированная жилая застройка* | 2.3 | 200 | 3 000 | *1 эт. – 59,6%*<br>*2 эт. - 58,8%*<br>*3 эт. – 44,1%* | 0 |
| 4. | *Коммунальное обслуживание* | 3.1 | 38 | 100 000 | 75% | 3 |
| 5. | *Бытовое обслуживание* | 3.3 | 200 | 100 000 | 60% | 3 |
| 6. | *Амбулаторно-поликлиническое обслуживание* | 3.4.1 | 5 000 | 1 000 000 | 60% | 3 |
| 7. | *Дошкольное, начальное и среднее общее образование* | 3.5.1 | *Не подлежит регламентации* | | | 3 |
| 8. | *Культурное развитие* | 3.6 | 1 000 | 350 000 | 50% | 3 |
| 9. | *Религиозное использование* | 3.7 | 1 000 | 100 000 | 50% | 3 |

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 10. | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | 1 000 | 10 000 | 60% | 3 |
| 11. | Деловое управление | 4.1 | 1 000 | 100 000 | 35% | 3 |
| 12. | Спорт | 5.1 | 1 000 | 100 000 | 75% | 3 |
| 13. | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | Не подлежит установлению | | | |
| 14. | Историко-культурная деятельность | 9.3 | Не распространяется | | | |
| 15. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не распространяется | | | |

*Условно разрешенные виды использования*

| № п/п | Наименование ВРИ | Код (числовое обозначение ВРИ) | Предельные размеры земельных участков (кв. м) | | Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельного участка (м) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | мин. | макс. | | |
| 1. | Санаторное медицинское обслуживание | 9.2.2 | 10 000 | 1 000 000 | 50% | 3 |
| 2. | Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 | 5 000 | 100 000 | 60% | 3 |
| 3. | Общественное управление | 3.8 | 3 000 | 100 000 | 60% | 3 |
| 4. | Обеспечение научной деятельности | 3.9 | 2 500 | 100 000 | 60% | 3 |
| 5. | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 | 100 | 10 000 | 60% | 3 |
| 6. | Рынки | 4.3 | 1 500 | 50 000 | 45% | 3 |
| 7. | Банковская и страховая деятельность | 4.5 | 1 000 | 10 000 | 60% | 3 |
| 8. | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | 1 000 | 20 000 | 75% | 3 |
| 9. | Водный транспорт | 11.3 | 600 | 1 500 | 40% | 3 |
| 10. | Водные виды сельского хозяйства | 13.3 | 600 | 2 500 | 40% | 3 |
| 11. | Социальное обслуживание | 3.2 | 500 | 100 000 | 60% | 3 |
| 12. | Магазины | 4.4 | 500 | 10 000 | 50% | 3 |
| 13. | Общественное питание | 4.6 | 500 | 10 000 | 50% | 3 |
| 14. | Гостиничное обслуживание | 4.7 | 1 000 | 100 000 | 1 эт. – 80%<br>2 эт. – 50%<br>3 эт. – 45% | 3 |
| 15. | Водные виды транспорта | 11.1 | 400 | 1 000 | 0% | Не подлежит установлению |
| 16. | Связь | 6.8 | Не подлежит установлению | | | |
| | | | 30(15)* | 20 000(30)* | 75(70)% | 3(0)* |
| 17. | Объекты гаражного назначения | 2.7.1 | *. (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения легкого автотранспорта граждан, имеющего одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения легкого автотранспорта граждан) | | | |

*Вспомогательные виды разрешенного использования*

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельным (минимальным и (или) максимальным) размерами земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.*

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

*Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территории объектов обслуживания населения; требования к параметрам по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению парковой и открытых автостоянок, требования к параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.*

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

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

| Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается | Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка | Требования к использованию земельного участка | Требования к параметрам объекта капитального строительства | | | Требования к размещению объекта капитального строительства | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Иные требования к параметрам объекта капитального строительства | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Иные требования к размещению объекта капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| - | - | - | - | - | - | - | - |

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

| Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается | Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории | Реквизиты утвержденной документации по планировке территории | Зонирование особо охраняемой природной территории (пос) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Функциональная зона | Виды разрешенного использования земельного участка | | Требования к параметрам объекта капитального строительства | | | Требования к размещению объекта капитального строительства | |
| | | | | Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Иные требования к параметрам объекта капитального строительства | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Иные требования к размещению объекта капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |

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

*Земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромных территорий аэродромов: Чкаловский, Черное.[3] Согласовать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.[4]*

**6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, на земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:**

| Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | | |
|---|---|---|---|
| | Обозначение (номер) характерной точки | X | Y |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| *Водоохранная зона реки Клязьма* | - | - | - |
| *Водоохранная зона реки (сведения подлежат уточнению)* | - | - | - |
| *Приаэродромная территория аэродрома Чкаловский* | - | - | - |
| *Приаэродромная территория аэродрома Черное* | - | - | - |

**7. Информация о границах публичных сервитутов**

*Информация отсутствует*

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

**8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок**

*Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 738/пр "Об утверждении видов элементов планировочной структуры". Городской округ Щелково, 50:14:0040108*

**9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа**

*Информацию о технических условиях см. приложение*

**10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории**

*Закон Московской области от 30.12.2014 г. № 191/2014-ОЗ "О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области"*



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

3.1. Объекты капитального строительства

№: *Не имеется* (основной чертеж(и) градостроительного плана) — *Не имеется* (наименование объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер: *Не имеется*

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№: *Информация отсутствует* (основной чертеж(и) градостроительного плана) — *Информация отсутствует* (наименование объекта культурного наследия, объем памяти, площадь застройки)

*Информация отсутствует*
(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре: *Информация отсутствует* от: *Информация отсутствует* (дата)

**4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:**

| Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Объекты коммунальной инфраструктуры | | | Объекты транспортной инфраструктуры | | | Объекты социальной инфраструктуры | | |
| Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня территориальной доступности | | | | | | | | |
| Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - |

**5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий**

*Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Клязьма.[1] Земельный участок частично расположен в водоохранной зоне реки (сведения подлежат*



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b5b3008
Страница 161 из 441

11. Информация о красных линиях

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости при пересечении красных линий | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| 1 | - | - |

1 - Проезд запланирован в соответствии с Генеральным планом городского округа Шатура Московской области, утвержденным решением Совета депутатов городского округа Шатура Московской области от 21.12.2017 г. № 606/52-СД "Об утверждении Генерального плана городского округа Шатура Московской области" (с изменениями и дополнениями).

2 - Проектом планировки и межевания территории, утвержденным постановлением Администрации городского округа Шатура Московской области от 01.11.2023 г. № 2437 "Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020103:1177 (ул. Дружбы, д. 42)".

3 - Из состава земель лесного фонда (Шатурское участковое лесничество Шатурского лесничества Московской области) (в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ).

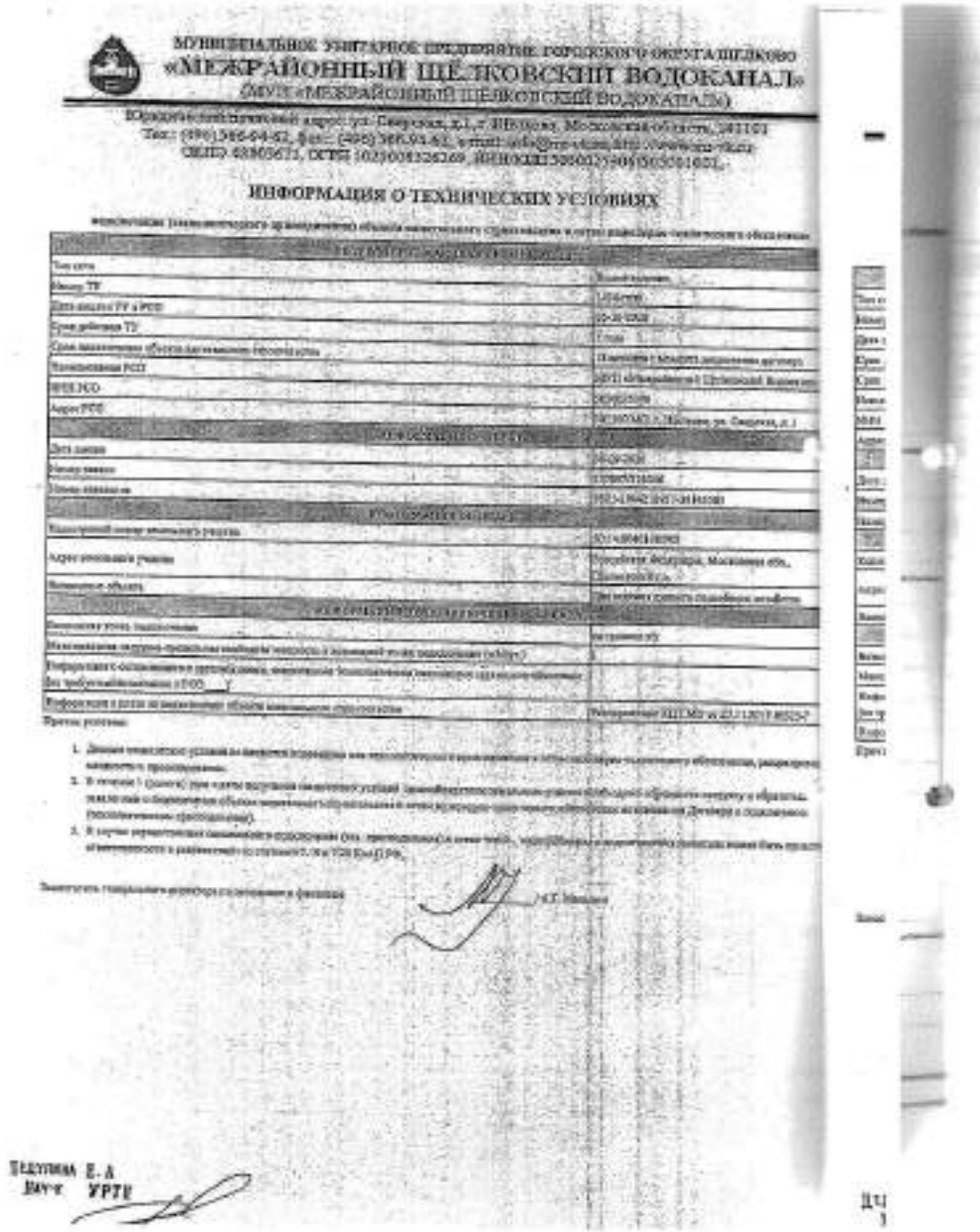
4 - Ст. 56 Федерального закона от 24.11.1995 г. № 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации".

5 - Федеральный закон Российской Федерации от 03.07.2017 г. № 145-ФЗ "О внесении изменений в земельный кодекс Российской Федерации и часть первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации".

6 - Информация о границах зон с особыми условиями использования территории, подлежащая внесению в Единый государственный реестр недвижимости.

| РД-50-5-66-0-00-2023-46246 | Лист 15 из 15 |
|---|---|

Приложения



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

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

| | |
|---|---|
| Тип сети | |
| Номер ТУ | |
| Дата выдачи ТУ и РСО | |
| Срок действия ТУ | |
| Срок подключения объекта капитального строительства | |
| Наименование РСО | |
| ФИО РСО | |
| Адрес РСО | |
| Дата запроса | |
| Номер заявки | |
| Ответственное лицо | |
| Кадастровый номер земельного участка | |
| Адрес земельного участка | |
| Испрашиваемый объект | |
| Максимальная нагрузка (мощность) | |
| Информация о сетях | |
| Дополнительные требования | |
| Информация о плате за подключение | |

Приложение:

1. Данные технические условия не являются проектом или чертежом сетей и не являются согласованием проекта.
2. В течение 1 (одного) года с даты выдачи настоящих условий заинтересованное лицо вправе обратиться с запросом о выдаче ему технических условий.
3. В случае нарушения сроков подключения по вине

Заместитель генерального директора

Е.А. Шишкина

Начальник УРТП

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



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

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 166 из 441

Сведения о технических условиях № 51108 ТУ от 01.10.2020
на электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:14:0040105
расположенном: Московская обл., Щелковский г.о.

**I. Предельная свободная мощность существующих сетей.**
Вблизи участка расположена ПС Соколовская
принадлежащая ПАО «МОЭСК». Максимальная мощность, разрешенная для технологического присоединения, по информации, размещенной на официальном интернет сайте
владельца указанного питающего центра составляет 5,29 МВА.
**II. Максимальная нагрузка:** 5,29 МВА.

**III. Срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению:**
В соответствии с подпунктом б) пункта 16 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии , объектов по производству электрической энергии , а так же объектов электросетевого хозяйства , принадлежащих сетевым организациям и иным лицам , к электрическим сетям» , утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 №861, срок присоединения составляет:
а. В случаях осуществления технологического присоединения к электрическим сетям классом напряжения до 20 кВ включительно , при этом расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка , на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства , составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской местности и от сетевой организации не требуется выполнение работ по строительству (реконструкции) объектов электросетевого хозяйства , включенных (подлежащих включению) в инвестиционные программы сетевых организаций (в том числе смежных сетевых организаций) , и (или) объектов по производству электрической энергии , за исключением работ по строительству объектов электросетевого хозяйства от существующих объектов электросетевого хозяйства до присоединяемых энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики:
**а.1.** 4 месяца - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет до 670 кВт включительно;
**а.2.** 1 год - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет свыше 670 кВт;
**б.** в иных случаях:
**б.1.** 6 месяцев - для заявителей – юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в целях технологического присоединения по одному источнику электроснабжения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 150 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), для заявителей - физических лиц, в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), которые используются для бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и электроснабжение которых предусматривается по одному источнику, и для заявителей, осуществляющих технологическое присоединение путем перераспределения мощности, если технологическое присоединение осуществляется к электрическим сетям, уровень напряжения которых составляет до 20 кВ включительно, и если расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка заявителя, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метр в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской

https://xn--d1ahbfkcmcf6cd.xn--p1ai/upload/iblock/80a

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

Юридический/почтовый адрес: ул. Сиверская, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (498) 566-66-62, факс: (496) 566-91-40; e-mail: info@mup-vkanal.ru; http://www.mup-vkanal.ru
ОКПО 48806621, ОГРН 1025006526099, ИНН/КПП 5050015946/505001001

## ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

| | |
|---|---|
| Тип ТУ | Данные не изменяются |
| Номер ТУ | 400-ндг |
| Дата выдачи ТУ в РСО | 01.10.2020 |
| Срок действия ТУ | 2 года |
| Срок подготовки объекта к вводу в эксплуатацию | 11 месяцев с момента заключения договора |
| Наименование РСО | МУП «Межрайонный Щелковский Водоканал» |
| ИНН РСО | 5050015946 |
| Адрес РСО | 141101 МО, г. Щелково, ул. Сиверская, д. 1 |
| Дата подачи | 01.10.2020 |
| Площадь | 0,0000 га |
| Вид подключения | ВЗУ (скважина) |
| Кадастровый номер земельного участка | 50:14:0040105 |
| Адрес земельного участка | Российская Федерация, Московская обл., Щелковский г.о. |
| Назначение объекта | Для ведения личного подсобного хозяйства |
| Основной класс водопровода | не применимо |
| Максимальная мощность (расход) необходимой мощности в планируемый период подключения (МВт/ч) | 1 |
| Информация о максимальной суточной (годовой) мощности ранее присоединенных объектов (от трубопроводов данного РСО) | |
| Информация о плате за подключение объекта капитального строительства | Постановление КУ ГРЭК от 23.11.2018 №226-Р |

Прочие условия:

1. Для подключения объекта, по вышеуказанному адресу, необходимо выполнить проектирование и строительство внутриплощадочных сетей водоснабжения, в границах своего земельного участка.
2. В течение 1 (одного) года с даты выполнения технических условий Заявителем (после выполнения условий подключения) объект должен быть введен в эксплуатацию и получить в обязательном порядке разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. В случае невыполнения Заявителем данного условия, настоящие технические условия аннулируются.
3. В случае выполнения технических мероприятий, предусмотренных настоящими техническими условиями, может быть предоставлена мощность в соответствии с расчетом, но не более 1,0 х 2,0 куб.м/час.

Заместитель генерального директора по развитию и эксплуатации

Дедушкин Е. А.
Вич-к УРТЕ

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30d8
Страница 167 из 441

**Акт**
**к Договору купли-продажи земельного участка № SHO-26**
**от «25» 05 2021 г.**

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

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ Бочковский Даниил Андреевич**, дата рождения: 10.10.2002 г., место рождения: г. Ивантеевка Московской области., пол: мужской, паспорт: 4616 408096, выдан: ТП №3 ОУФМС России по Московской обл. по городскому округу Королев, дата выдачи: 17.12.2016 г, код подразделения: 500-225, адрес постоянного места жительства: Московская область, г.Королев, мкр. Юбилейный, ул. А.И. Соколова, д. 7/4, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: [redacted], именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ, п. 1.2. Договора купли-продажи земельного участка № SHO-26 от «25» 05 2021 года (именуемого далее - Договор) составили настоящий акт о нижеследующем:

1. **Продавец** передал в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** принял в соответствии с условиями Договора земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500кв.м.+|- 63, кадастровый номер: 50:14:0040108:905, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – «Объект», владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

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

2. В соответствии с настоящим Передаточным Актом **Продавец** передал **Покупателю** Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего Передаточного Акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным полностью и/или в части никакими не указанными в Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим. На Объекте отсутствуют какие-либо здания или строения.

**Покупатель** настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к Договору.

Подписи:
11.06.2021





Подписи:
11.06.2021

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 168 из 441

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

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

5. Настоящим актом каждая из **Сторон** подтверждает, что на момент подписания настоящего Акта цена продажи Объекта по Договору **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек** (НДС не облагается) **Покупателем** оплачена полностью, каких-либо финансовых претензий по Договору у **Сторон** не имеется.

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

**АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1077746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусина Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

**Покупатель: Гражданин РФ Бачановский Даниил Андреевич**, дата рождения: 10.10.2002 г., место рождения: г. Ивантеевка Московской области., пол: мужской, паспорт: 4616 408096, выдан: ТП №3 ОУФМС России по Московской обл. по городскому округу Королев, дата выдачи: 17.12.2016 г., код подразделения: 500-225, адрес постоянного места жительства: Московская область, г.Королев, мкр. Юбилейный, ул. А.И. Соколова, д. 7/4, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе массовых писем: [illegible]@mail.ru



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3068
Страница 169 из 441

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

ООО "Центр оценки инвестиций"

**ДОГОВОР № SRO-27**
**КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

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

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственные»** (Приказ департамента управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственные», зарегистрированы ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице представителя Боровой Елены Валентиновны, действующей на основании доверенности от 01 октября 2020 года № 77 АГ 9044141, удостоверенной Мишаковой Ольгой Михайловной, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре: № 77/2289-н/77-2020-8-163, с одной стороны, и

**Гражданин РФ Глухих Наталья Геннадьевна**, дата рождения: 11.03.1993 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: женский, паспорт: 4613 032991, выдан: ТП №4 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Щелково, дата выдачи: 24.04.2013г, код подразделения: 500-185, адрес постоянного места жительства: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, ул. Колхозная, д.1, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: natalyaglukhih83@gmail.com, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

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

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500кв.м +/- 63, кадастровый номер 50:14:0040108:921, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21.; именуемый далее – **«Объект»**, владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности,; номер и дата государственной регистрации права: 50:14:0040108:921-50/158/2020-1 от 15 сентября 2020г.

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

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

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

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

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

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему



не сообщил **Продавец**.

1.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

**Покупатель** настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

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

- **Покупатель** обязуется в срок до «27» мая 2021 г. перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**;

## 3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

**3.1. Продавец обязуется:**

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

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части никакими не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

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

**3.2. Покупатель обязуется:**

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

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

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

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

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

## 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из **Сторон** Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от



Передан через Диалог 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3068
Страница 170 из 441

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

не действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. **Стороны** также несут ответственность за ненадлежащее либо несвоевременное исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Упомянутые неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами ипотечного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен в подписан в четырёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра для Продавца, один экземпляр для Покупателя и один экземпляр для приобщения в дело правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области. При этом на государственную регистрацию в орган регистрации прав на территории Московской области подается 3 (Три) экземпляра настоящего Договора. Один экземпляр настоящего Договора остается у Продавца для управленческого учета и в орган регистрации прав на территории Московской области не сдается.

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

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для **Сторон** обстоятельств.

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

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщаемых при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), а 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 «Ресерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00703 от 18 февраля 2010г., выдана Центральным Банком РФ) ДУ, Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784155, КПП 772501001, ОГРН 1097847014317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице представителя Бородой Елены Валентиновны, действующей на основании доверенности от 01 октября 2020 года № 77 АД 5043[illegible],

Борзова Елена Валентиновна

**Покупатель**: **Гражданин РФ Глусяк Наталья Геннадьевна**, дата рождения: 01.03.1993 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: женский, паспорт: 4613 032991, выдан: ТП №4 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Щелково, дата выдачи: 24.04.2013г, код подразделения: 500-182, адрес постоянного места жительства: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, ул. Комсомольская, д.1, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: ntalgrankina4388@mail.com.

Глусяк Наталья Геннадьевна



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3068
Страница 171 из 441

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

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

*Документация по планировке территории не утверждена*

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

*Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области*

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

М.П. _____ / *Клушина И.Ю.* /

(Подпись) (Расшифровка подписи)

Дата выдачи 15.12.2020

(ДД.ММ.ГГГГ)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 479103020000100030A37
Владелец: Клушина Ирина Юрьевна
Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020



# Градостроительный план земельного участка №

РФ-50-3-66-0-00-2020-46370

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

*заявления ООО УК "Резерв Эссет Менеджмент"*

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

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местоположение земельного участка

*Московская область*

(субъект Российской Федерации)

*городской округ Щелково*

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| 1 | 483141.67 | 2216919.69 |
| 2 | 483127.44 | 2216938.50 |
| 3 | 483112.07 | 2216933.02 |
| 4 | 483116.35 | 2216914.22 |

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории *50:14:0040208:921*

Площадь земельного участка *500 кв. м*

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

*Объекты капитального строительства отсутствуют*

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

*Проект планировки территории не утвержден*



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b5b3008
Страница 172 из 441

## 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

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

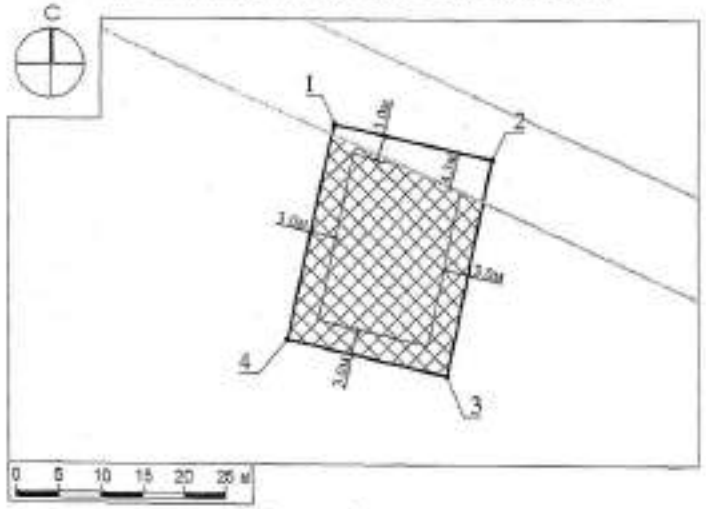
1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в октябре 2020 года ГБУ МО "Мособлгеосъемка".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охранные зоны инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Вынос инженерных коммуникаций возможен по ТУ эксплуатирующих организаций. При наличии охранных зон ЛЭП и/или иных электрических сетей размещение зданий, строений, сооружений возможно при получении письменного решения о согласовании сетевых организаций.
4. Объекты капитального строительства разместить с учетом возможного негативного воздействия планируемого объекта на прилегающие территории, а также с учетом возможного негативного воздействия объектов, расположенных на прилегающих территориях, на планируемый объект.
5. Точка подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям тепло-, водоснабжение и водоотведения согласно информации о технических условиях эксплуатирующих организаций.
6. Подготовку проектной документации осуществлять в соответствии с требованиями законодательства на основании результатов инженерных изысканий.
7. Архитектурно-градостроительный облик объекта(ов) капитального строительства подлежит согласованию в случаях, установленных положением, утвержденным постановлением Правительства Московской области от 27.12.2019 г. № 1042/39. Виды объектов капитального строительства, указанные в п. 7 положения, рассмотрению не подлежат.
8. Предусмотреть стоянки автотранспорта из расчетного числа машиномест в соответствии с действующими нормативами.
9. Проектирование выполняется в соответствии с законом Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-1 "О недрах".
10. Проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 5 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) должны проводиться в соответствии со статьей 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
11. Проектирование и строительство выполняются в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления", Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды", Приказа Федеральной службы по надзору в сфере природопользования от 22.05.2017 № 242 "Об утверждении Федерального классификационного каталога отходов", Постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".
12. Проектирование выполняется в соответствии со ст. 27 Правил землепользования и застройки территории.

Выведено в М 1:500.

| Должность | Ф.И.О. | Подпись | Дата | Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Сабурово с. Красноармейский, южнее д. Хотьяны, юго-западнее № 21 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Гл. инж. пр. | Гайдаков Д.Н. | | | | | | |
| Нач. отд. | Шабунин О.В. | | | | | | |
| Гип. специал. | Терешкова Е.Р. | | | Градостроительный план земельного участка | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | 1 | 1 |
| | | | | Чертеж градостроительного плана | | | |

РФ-50-3-66-0-00-2020-48370 | Лист 1 из 16


## 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка


**Условные обозначения**

- территория, в пределах которой разрешается строительство объектов капитального строительства
- граница земельного участка
- 1 — номер поворотной точки границ земельного участка
- 3,0м — минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)[1]
- граница береговой полосы (сведения подлежат уточнению)*
- водоохранная зона (сведения подлежат уточнению)*


| Должность | Ф.И.О. | Подпись | Дата | Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Сабурово с. Красноармейский, южнее д. Хотьяны, юго-западнее № 21 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Гл. инж. пр. | Гайдаков Д.Н. | | | | | | |
| Нач. отд. | Шабунин О.В. | | | | | | |
| Гип. специал. | Терешкова Е.Р. | | | Градостроительный план земельного участка | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | 1 | 1 |
| | | | | Чертеж градостроительного плана | | | |

РФ-50-3-66-0-00-2020-48370 | Лист 1 из 16



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 173 из 441

**2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается**

*Земельный участок расположен в территориальной зоне: Ж-2 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-2 установлена для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов. В состав зоны Ж-2 могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.*

*На часть земельного участка действие градостроительного регламента не распространяется.*

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральным законом порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается:

*Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области утвержденные решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 669/68-172-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области";*

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

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- *для индивидуального жилищного строительства 2.1;*
- *для ведения личного подсобного хозяйства 2.2;*
- *блокированная жилая застройка 2.3;*
- *коммунальное обслуживание 3.1;*
- *бытовое обслуживание 3.3;*
- *амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1;*
- *дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1;*
- *культурное развитие 3.6;*
- *религиозное использование 3.7;*
- *амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1;*
- *деловое управление 4.1;*
- *спорт 5.1;*
- *обеспечение внутреннего правопорядка 8.3;*
- *историко-культурная деятельность 9.3;*
- *земельные участки (территории) общего пользования 12.0;*

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- *стационарное медицинское обслуживание 3.4.2;*
- *среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2;*
- *общественное управление 3.8;*
- *обеспечение научной деятельности 3.9;*
- *обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;*
- *рынки 4.3;*

РФ-50-3-66-0-00-2020-46370 | Лист 2 из 15

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




**Условные обозначения**

граница рассматриваемого участка

границы смежных участков

| Должность | Ф.И.О. | Подпись | Дата | Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Сабурово п, Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Гл. инж. проекта | Гудовой Д.Н. | | | | | |
| Гл. спец. | Ветчинов А.В. | | | | | |
| Гип. специал. | Трусилова Е.Р. | | | Градостроительный план земельного участка | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | 2 | 3 |
| | | | | Ситуационный план | | | |

РФ-50-3-66-0-00-2020-46370 | Лист 3 из 15

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 174 из 441

- банковская и страховая деятельность 4.5;
- обслуживание автотранспорта 4.9;
- ведение садоводства 13.2;
- ведение личного подсобного хозяйства 13.3;
- специальное обслуживание 3.2;
- магазины 4.4;
- общественное питание 4.6;
- гостиничное обслуживание 4.7;
- ведение огородничества 13.1;
- связь 6.8;
- объекты гаражного назначения 2.7.1;

вспомогательные виды использования земельного участка:

- обслуживание жилой застройки 2.7;
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;
- банковская и страховая деятельность 4.5;
- связь 6.8;
- обеспечение внутреннего правопорядка 8.3.



2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | | | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенных в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения | Иные показатели |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Длина, м | Ширина, м | Площадь, м² или га | | | | | |
| - | - | - | - | 3(5) [1] | - | - | - |

*Основные виды разрешенного использования*

| № п/п | Наименование ВРИ | Код (числовое обозначение ВРИ) | Предельные размеры земельных участков (кв. м) | | Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельного участка (м) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | мин | мах | | |
| 1. | *Для индивидуального жилищного строительства* | 2.1 | 400 | 4 000 | 40% | 3 |
| 2. | *Для ведения личного подсобного хозяйства* | 2.2 | 400 | 5 000 | 40% | 3 |
| 3. | *Блокированная жилая застройка* | 2.3 | 200 | 1 000 | 1 эт. – 59,8%<br>2 эт. – 50,8%<br>3 эт. – 44,1% | 0 |
| 4. | *Коммунальное обслуживание* | 3.1 | 30 | 100 000 | 75% | 3 |
| 5. | *Бытовое обслуживание* | 3.3 | 200 | 100 000 | 60% | 3 |
| 6. | *Амбулаторно-поликлиническое обслуживание* | 3.4.1 | 5 000 | 1 000 000 | 60% | 3 |
| 7. | *Дошкольное, начальное и среднее общее образование* | 3.5.1 | Не подлежат установлению | | | 3 |
| 8. | *Культурное развитие* | 3.6 | 1 000 | 100 000 | 50% | 3 |
| 9. | *Религиозное использование* | 3.7 | 1 000 | 100 000 | 50% | 3 |

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8
Страница 175 из 441

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 10. | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | 1 000 | 50 000 | 60% | 3 |
| 11. | Деловое управление | 4.1 | 1 000 | 100 000 | 55% | 3 |
| 12. | Спорт | 5.1 | 1 000 | 100 000 | 75% | 3 |
| 13. | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | Не подлежит установлению | | | |
| 14. | Историко-культурная деятельность | 9.3 | Не регламентируется | | | |
| 15. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не регламентируется | | | |

*Условно разрешенные виды использования*

| № п/п | Наименование ВРИ | Код (числовое обозначение ВРИ) | Предельные размеры земельных участков (кв. м) | | Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельного участка (м) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | мин. | макс. | | |
| 1. | Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.1 | 10 000 | 1 000 000 | 50% | 3 |
| 2. | Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 | 5 000 | 100 000 | 60% | 3 |
| 3. | Общественное управление | 3.8 | 1 000 | 100 000 | 60% | 3 |
| 4. | Обеспечение научной деятельности | 3.9 | 2 500 | 100 000 | 60% | 3 |
| 5. | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 | 500 | 10 000 | 60% | 3 |
| 6. | Рынки | 4.3 | 1 500 | 50 000 | 45% | 3 |
| 7. | Банковская и страховая деятельность | 4.5 | 1 500 | 30 000 | 60% | 3 |
| 8. | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | 1 000 | 20 000 | 75% | 3 |
| 9. | Бытовое обслуживание | 3.3.2 | 600 | 1 500 | 80% | 3 |
| 10. | Ведение дачного хозяйства | 13.3 | 600 | 2 500 | 40% | 3 |
| 11. | Социальное обслуживание | 3.2 | 500 | 100 000 | 60% | 3 |
| 12. | Здравоохранение | 4.4 | 500 | 15 000 | 80% | 3 |
| 13. | Общественное питание | 4.6 | 500 | 10 000 | 80% | 3 |
| 14. | Гостиничное обслуживание | 4.7 | 1 000 | 100 000 | 1 эт. – 60%<br>2 эт. – 50%<br>3 эт. – 45% | 3 |
| 15. | Водные сооружения | 13.1 | 400 | 1 000 | 6% | Не подлежит установлению |
| 16. | Связь | 6.8 | Не подлежит установлению | | | |
| 17. | Объекты гаражного назначения | 2.7.1 | 50(15)* | 20 000(50)* | 75(100)% | 3(0)* |
| | | | *- (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения легкового автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения легкового автотранспорта граждан) | | | |



*Вспомогательные виды разрешенного использования*

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.*

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

*Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территории объектов обслуживания населения; требования к параметрам по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования к параметрам и доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.*

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

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8
Страница 176 из 441

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

| Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается | Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка | Требования к использованию земельного участка | Требования к параметрам объекта капитального строительства | | | Требования к размещению объектов капитального строительства | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Минимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Иные требования к параметрам объекта капитального строительства | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Иные требования к размещению объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| *Территория общего пользования (земельные участки)* | *Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ* | - | - | - | - | - | - |



2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, устанавливаемые положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

| Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается | Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории | Реквизиты утвержденной документации по планировке территории | Зонирование особо охраняемой природной территории (зон) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Функциональная зона | Виды разрешенного использования земельного участка | | Требования к параметрам объекта капитального строительства | | | Требования к размещению объектов капитального строительства | |
| | | | | Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Минимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Иные требования к параметрам объекта капитального строительства | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Иные требования к размещению объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

*Земельный участок частично расположен в водоохранной зоне реки (сведения подлежат уточнению).*[3] *Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Клязьма.*[4] *Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускается при наличии письменного согласования с территориальным управлением Федерального комитета по рыболовству.*[5]

*Земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромных территорий аэродромов: Чкаловский, Чкаловское.*[6] *Согласовать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.*[7]

**6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:**

| Наименование зоны с особыми условиями использования территории с условным объектом, в отношении которого устанавливаются такие зоны | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | | |
|---|---|---|---|
| | Обозначение (номер) характерной точки | X | Y |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| *Береговая полоса канала (сведения подлежат уточнению)* | - | - | - |
| *Водоохранная зона реки (сведения подлежат уточнению)* | - | - | - |
| *Водоохранная зона реки Клязьма* | - | - | - |
| *Приаэродромная подзона аэродрома Чкаловский* | - | - | - |
| *Приаэродромная подзона аэродрома Чкаловское* | - | - | - |

**7. Информация о границах публичных сервитутов**

*Информация отсутствует*

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

**8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок**

*Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 738/пр "Об утверждении видов элементов планировочной структуры". Городской округ Щелково, 50:14:0040108*

**9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа**

*Информацию о технических условиях см. приложение*



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

**3.1.** Объекты капитального строительства

№ *Не имеется* (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) *Не имеется* (наименование объекта капитального строительства, этажность, вместимость, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер *Не имеется*

**3.2.** Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ *Информация отсутствует* (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) *Информация отсутствует* (наименование объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

*Информация отсутствует*
(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре *Информация отсутствует* от *Информация отсутствует* (дата)

**4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:**

| Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Объекты коммунальной инфраструктуры | | | Объекты транспортной инфраструктуры | | | Объекты социальной инфраструктуры | | |
| Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности | | | | | | | | |
| Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - |

**5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий**

*Земельный участок частично расположен в границах береговой полосы канала (сведения подлежат уточнению).*[3]

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3908
Страница 178 из 441

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

**18. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории**

*Закон Московской области от 30.12.2014 г. № 191/2014-ОЗ "О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области"*

**11. Информация о красных линиях:** -

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

[1] - Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Шаховская Шаховского муниципального района Московской области, утвержденные решением Совета депутатов Шаховского муниципального района Московской области от 20.12.2017 г. № 660/68-172-ВОЗ-Р "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории городского поселения Шаховская Шаховского муниципального района Московской области".

[2] - Предельное количество этажей зданий или иные ограничения.

[3] - Не относится сведений государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Московской области (ИСОГД Московской области), Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ.

[4] - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.10.2023 г. № КУВИ-003/2023-264197185.

[5] - Ст. 50 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 190-ФЗ "О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов".

[6] - Федеральный закон Российской Федерации от 01.07.2017 г. № 135-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории в санитарно-защитной зоны".

[7] - Примечание о графических знаках, надписях и линиях для проектирования.



*Приложения*

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30d8
Страница 179 из 441

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

«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» -
филиал «Теплосеть»

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Сведения о технических условиях № 73713 ТУ от 2020-10-05
на электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:14:0040108:921
расположенном : Российская Федерация, Московская обл., Щелковский г.о.

**I. Присильная свободная мощность существующих сетей.**

Ближе участка расположена ПС- Семеновская

принадлежащая ПАО «МОЭСК». Максимальная мощность, разрешенная для технологического присоединения, по информации, размещенной на официальном интернет сайте владельца указанного питающего центра составляет 5,29 МВА.

**II. Максимальная нагрузка: 5,29 МВА.**

**III. Срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению**

В соответствии с подпунктом б) пункта 16 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861, срок присоединения составляет:

а. В случаях осуществления технологического присоединения к электрическим сетям классом напряжения до 20 кВ включительно, при этом расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка, на котором расположены присоединенные энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской местности и от сетевой организации не требуется выполнение работ по строительству (реконструкции) объектов электросетевого хозяйства, включенных (подлежащих включению) в инвестиционные программы сетевых организаций (в том числе смежных сетевых организаций), и (или) объектов по производству электрической энергии, за исключением работ по строительству объектов электросетевого хозяйства от существующих объектов электросетевого хозяйства до присоединяемых энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики:

а.1 4 месяца - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет до 670 кВт включительно;

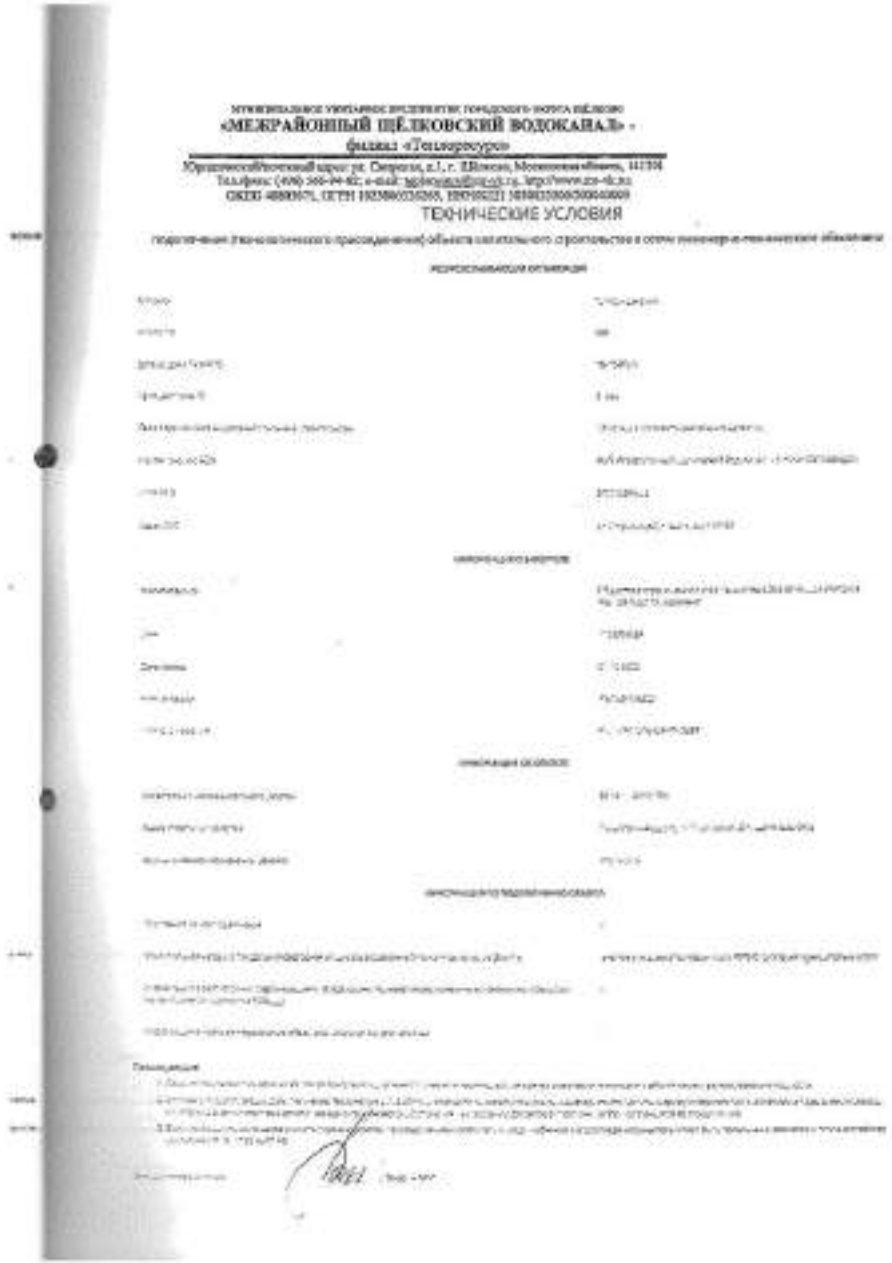
а.2 1 год - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет свыше 670 кВт;

в иных случаях:

б.1 6 месяцев - для заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в целях технологического присоединения по одному источнику электроснабжения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 150 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), для заявителей - физических лиц, в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), которые используются для бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и электроснабжение которых предусматривается по одному источнику, и для заявителей, осуществляющих технологическое присоединение путем перераспределения мощности, если технологическое присоединение осуществляется к электрическим сетям, уровень напряжения которых составляет до 20 кВ включительно, и если расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка заявителя, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской.

https://vali.ai/s/?z4sHqjrvaYQw

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3068
Страница 180 из 441



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЁЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» -
филиал «Теплоресурс»

Юридический/почтовый адрес: ул. Свирская, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141104
Телефакс: (496) 566-04-02; e-mail: [illegible]; http://www.zao-vk.ru
ОКПО 48800671, ОГРН 1025006520020, ИНН/КПП 5090203566/505043001

## ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

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



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЁЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» -
филиал «Теплоресурс»

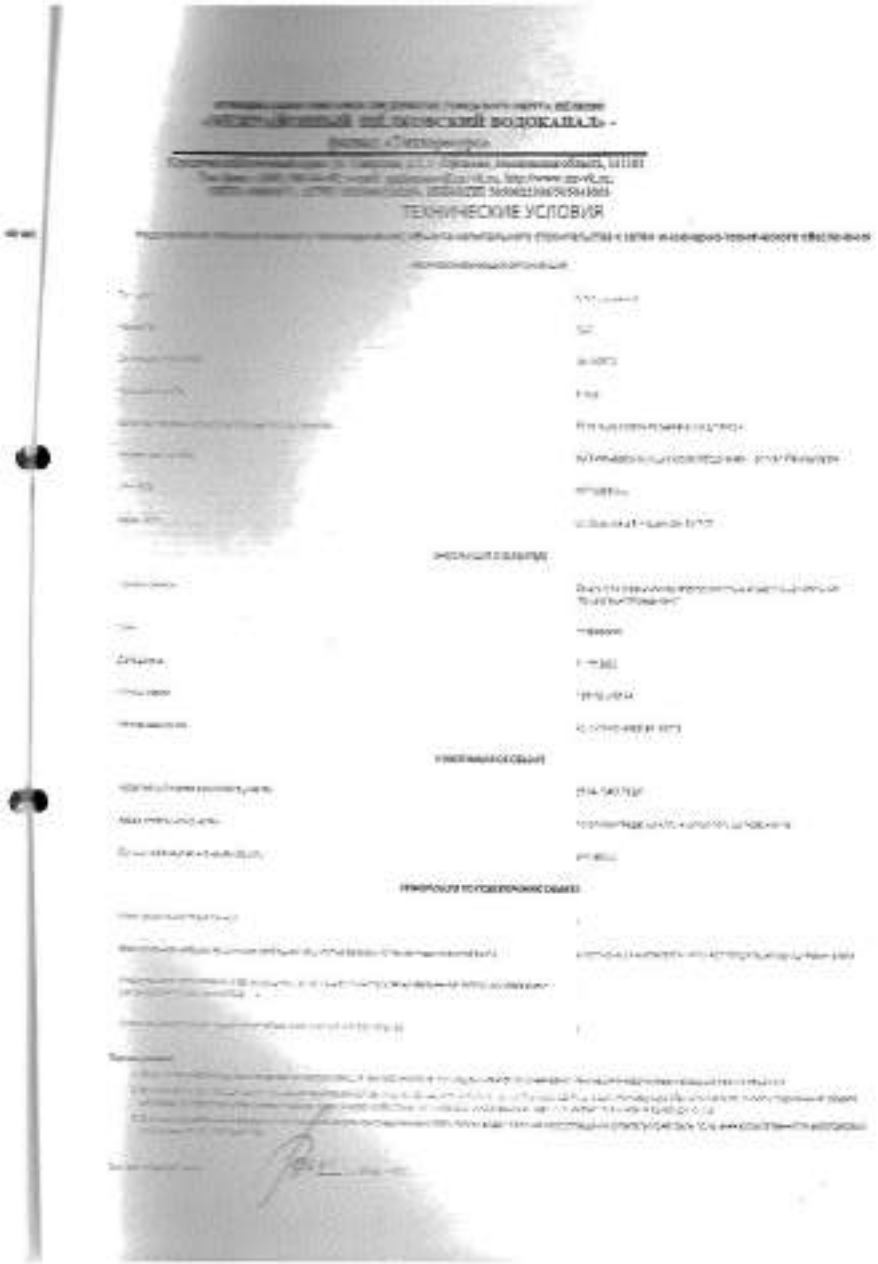
Юридический/почтовый адрес: ул. Свирская, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141104
Телефакс: (496) 566-04-02; e-mail: [illegible]; http://www.zao-vk.ru
ОКПО 48800671, ОГРН 1025006520020, ИНН/КПП 5090203566/505043001

## ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

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

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

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b930d
Страница 181 из 441



«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
филиал «Теплосервис»

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ



«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
филиал «Теплосервис»

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b930d
Страница 182 из 441

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

Юридический почтовый адрес: ул. Сиреневая, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-94-62, факс: (496) 566-94-62; e-mail: info@mv-vk.ru, http://www.mv-vk.ru
ОКПО 48803671, ОГРН 1025006526289, ИНН/КПП 5050023306/505001001,

# ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

| | |
|---|---|
| **РЕСУРСОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ** | |
| Тип ТУ | Холодное водоснабжение |
| Номер ТУ | 1484-исх |
| Дата выдачи ТУ и РСО | 05-10-2020 |
| Срок действия ТУ | 3 года |
| Срок подключения объекта капитального строительства | 18 месяцев с момента заключения договора |
| Наименование РСО | МУП «Межрайонный Щелковский Водоканал» |
| ИНН РСО | 5050023306 |
| Адрес РСО | 141100 МО, г. Щелково, ул. Сиреневая, д. 1 |
| **ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВКЕ** | |
| Дата заявки | 01-10-2020 |
| Номер заявки | 1171920130043 |
| Номер заключения | РОО-20942130571-20/1171 |
| **ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ** | |
| Кадастровый номер земельного участка | 50:14:0010206:921 |
| Адрес земельного участка | Российская Федерация, Московская обл., Щелковский г.о. |
| Назначение объекта | Для индивидуального жилищного строительства |
| **ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧЕНИЮ ОБЪЕКТА** | |
| Возможная точка подключения | на границе з/у |
| Максимальная нагрузка (предельная мощность) в возможной точке подключения (кВт/ч) | 3 |
| Информация о подключении к другим сетям, находящимся технологически связанными сетями объектами (при требуется подключение к РСО ....) | |
| Информация о плате за подключение объекта капитального строительства | Распоряжение КИГИ МО от 27.11.2019 №626-Р |

Прочие условия:

1. Данные технические условия не являются основанием для технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, резервирования мощности и выполнения.
2. В течение 1 (одного) года с даты получения настоящих технических условий правообладатель земельного участка вправе обратиться с запросом и обратиться с заявлением о подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения на основании Договора о подключении (технологическом присоединении).
3. В случае осуществления технического (технологического) присоединения в иные сроки, подлежащие согласованию, плата будет определена в соответствии с законодательством об основах ТЦН в ТЦН-2018 ФЗ.

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

Подпись Д.А.
Начальник УРТП

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

Юридический почтовый адрес: ул. Сиреневая, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-94-62, факс: (496) 566-94-62; e-mail: info@mv-vk.ru, http://www.mv-vk.ru
ОКПО 48803671, ОГРН 1025006526289, ИНН/КПП 5050023306/505001001,

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

| | |
|---|---|
| **РЕСУРСОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ** | |
| Тип заявки | Водоснабжение |
| Номер ТУ | 1484-исх |
| Дата выдачи ТУ и РСО | 05-10-2020 |
| Срок действия ТУ | 3 года |
| Срок подключения объекта капитального строительства | 18 месяцев с момента заключения договора |
| Наименование РСО | МУП «Межрайонный Щелковский Водоканал» |
| ИНН РСО | 5050023306 |
| Адрес РСО | 141100 МО, г. Щелково, ул. Сиреневая, д. 1 |
| **ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВКЕ** | |
| Дата заявки | 01-10-2020 |
| Номер заявки | 1171920130043 |
| Номер заключения | РОО-20942130571-20/1171 |
| **ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ** | |
| Кадастровый номер земельного участка | 50:14:0010206:921 |
| Адрес земельного участка | Российская Федерация, Московская обл., Щелковский г.о. |
| Назначение объекта | Для индивидуального жилищного строительства |
| **ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧЕНИЮ ОБЪЕКТА** | |
| Возможная точка подключения | на границе з/у |
| Максимальная нагрузка (предельная мощность) в возможной точке подключения (кВт/ч) | 3 |
| Информация о подключении к другим сетям, находящимся технологически связанными сетями объектами (при требуется подключение к РСО ....) | |
| Информация о плате за подключение объекта капитального строительства | Распоряжение КИГИ МО от 27.11.2019 №626-Р |

Прочие условия:

1. Данные технические условия не являются основанием для технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, резервирования мощности и выполнения.
2. В течение 1 (одного) года с даты получения настоящих технических условий правообладатель земельного участка вправе обратиться с запросом и обратиться с заявлением о подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения на основании Договора о подключении (технологическом присоединении).
3. В случае осуществления технического (технологического) присоединения в иные сроки, подлежащие согласованию, плата будет определена в соответствии с законодательством об основах ТЦН в ТЦН-2018 ФЗ.

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

Подпись Д.А.
Начальник УРТП

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3068
Страница 183 из 441

Акт
приема-передачи документов

г. Москва «06» июля 2021 года

Гражданин Российской Федерации Гогин Станислав Иосифович, именуемый в дальнейшем «Доверенное лицо», действующего на основании Доверенности от 04.03.2020, с одной стороны, и **ООО УК «РЭМ»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) **под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресира Эссет Менеджмент»**, местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й дом 6 строение 1 комната 36, 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 Доверенное лицо передало Доверителю, а Доверитель принял следующие документы:

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

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

Подписи Сторон:

Доверенное лицо: Гражданин Российской Федерации

Гогин Станислав Иосифович

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





tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b5b3068
Страница 184 из 441

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

ООО "Центр оценки инвестиций"

**ДОГОВОР № SHO-35**
**КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Московская область, Щелковский р-н,
северное п. Красногвардеский,
южное р. Клязьма, на поле № 21 «15» июня 2021 года

**Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Мартынова Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ Павлинов Антон Павлович**, дата рождения: 18.12.1986г., место рождения: ГОР. Москва, пол: мужской, паспорт: 4508 841949, выдан: ОВД Перово города Москвы, дата выдачи: 21.02.2007 г, код подразделения: 772-057, адрес постоянного места жительства: гор. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 4а, кв.149, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: mailbox:antoh_p@mail.ru, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

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

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

**- земельный участок, категория земель: категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:923, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное п. Красногвардеский, южное р. Клязьма, на поле № 21;** именуемый далее – **«Объект»**, принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

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

1.2. Объект передается **Продавцом Покупателю** по Передаточному Акту, согласно статье 556 ГК РФ, подписываемому **Сторонами** в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты **Покупателем** Цены Объекта.

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

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

1.4. **Стороны** обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня исполнения **Покупателем** п. 2.1. настоящего Договора.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.



1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

**Покупатель** настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

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

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

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

Гражданин РФ Павлинов Антон Павлович, дата рождения: 18.12.1986г., место рождения: ГОР. Москва, пол: мужской, паспорт: 4508 841949, выдан: ОВД Перово города Москвы, дата выдачи: 21.02.2007 г, код подразделения: 772-057, адрес постоянного места жительства: гор. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 4а, кв.149, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: mailbox:antoh_p@mail.ru.

Получатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772301001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600010001930 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823).

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

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

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

**«оригинал** Договора купли-продажи земельного участка **№ SHO-35** от **«15» июня 2021 года** о приобретении земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500 +- 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:923, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное п. Красногвардеский, южное р. Клязьма, на поле № 21; **заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** и **Гражданином РФ Павлиновым Антоном Павловичем, с отметкой (штампом и гербовой печатью) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о произведенной государственной регистрации права**

**или**



Передан через Диалог 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3068
Страница 185 из 441

оригинала или нотариально удостоверенной копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, категория земель: категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:913, расположенный по адресу: Московская область, Шелковский р-н, северная в. Красноказанский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Павлович Антон Павлович».

Под исполнением аккредитива понимается перечисление Банком-эмитентом **Продавцу** денежной суммы в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять) рублей 00 (ноль) копеек по следующим реквизитам **Продавца**: р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823.

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

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

2.4. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у **Продавца** на Объект не возникает.

## 3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

**3.1. Продавец обязуется:**

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

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части никакими не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

**3.2. Покупатель обязуется:**

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

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

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

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

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

## 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков исполнения п. 2.2.1. и/или п. 2.3. настоящего Договора, **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от указанной в п. 2.2.1. настоящего Договора суммы аккредитива за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказе одной из **Сторон** Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает законодных от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** по истечении 5 (Пяти) рабочих дней со дня истечения срока, указанного в п. 1.4. настоящего Договора.



4.3. **Стороны** также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра **Продавцу**, один - **Покупателю** и один экземпляр для приобщения в дело правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

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

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не достигли года опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для **Сторон** обстоятельств.

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

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

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

- Приложение № 1 «Градостроительный план».



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3068
Страница 186 из 441

## Градостроительный план земельного участка №

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

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

*заявления ООО УК "Резерв Эссет Менеджмент"*

*от 01 октября 2020 г. № РФ01-2944218957-39173937*

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления о намерении заключить – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

*Московская область*

(субъект Российской Федерации)

*городской округ Щелково*

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

| Обозначения (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| 1 | 489691.81 | 2210958.79 |
| 2 | 489886.76 | 2210917.54 |
| 3 | 489861.17 | 2210813.07 |
| 4 | 489865.66 | 2210965.28 |

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории — *50:14:0040108:923*

Площадь земельного участка — *500 кв. м*

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

*Объекты капитального строительства отсутствуют*

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

*Проект планировки территории не утвержден*



## 6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Продавец:** Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00710 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1093746314317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

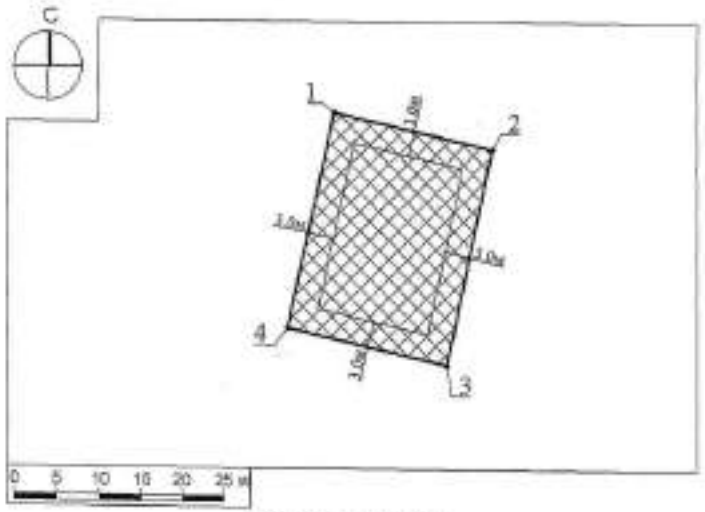
**Покупатель: Гражданин РФ** Павлюков Антон Павлович, дата рождения: 18.12.1986г., место рождения: ГОР. Москва, пол: мужской, паспорт: 4508 841949, выдан: ОВД Перово города Москвы, дата выдачи: 21.02.2007 г, код подразделения: 772-057, адрес постоянного места жительства: гор. Москва, ул. 3-я Владимирская, д. 4а, кв.149, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: mailto:anton_p@mail.ru

Павлюков Антон Павлович



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b5b3068
Страница 187 из 441

## 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка




### Условные обозначения

- граница зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства
- граница земельного участка
- 1 — номер поворотной точки границ земельного участка
- 0,0м — минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)

| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подп. | Дата |
|---|---|---|---|---|---|
| Нач. отд. Арх. | Гайсина Д.Н. | | | | |
| Вед. инж. | Бабкина И.В. | | | | |
| Гл.б. спец. | Гаджиева Х.Р. | | | | |

Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Северное с. Арестовичское, южнее д. Клишино, на поле № 21

Градостроительный план земельного участка

| Подпись | Лист | Листов |
|---|---|---|
| | 1 | 3 |

Чертеж градостроительного плана

РФ-50-3-66-0-00-2020-00388 Лист 3 из 15

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

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

*Документация по планировке территории не утверждена*

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утвержден проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

*Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области*

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

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

Дата выдачи 12.10.2020
(ДД.ММ.ГГ.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 4791D2020001D03DA37
Владелец: Кокшаева Ирина Юрьевна
Действителен: с 27.11.2019 по 27.11.2020

РФ-50-3-66-0-00-2020-00388 Лист 2 из 15

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 188 из 441

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




**Условные обозначения**

граница рассматриваемого участка

границы смежных участков

| Должность | Ф.И.О. | Подпись | Дата | Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Габарово п. Краснокаменский, южнее д. Кикалово, юго-восток № 21 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Зам. нач. отд. | Гобрий Д.Н. | | | | | | |
| Нач. отд. | Шабанов Н.В. | | | | | | |
| Гл.спец. | Горюнова Е.Н. | | | Градостроительный план земельного участка | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | 2 | 3 |
| | | | | Ситуационный план | | | |

РФ-50-3-66-3-00-2020-44380 Лист 3 из 16

## 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

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

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

Выполнено в М 1:500.

| Должность | Ф.И.О. | Подпись | Дата | Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Габарово п. Краснокаменский, южнее д. Кикалово, юго-восток № 21 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Зам. нач. отд. | Гобрий Д.Н. | | | | | | |
| Нач. отд. | Шабанов Н.В. | | | | | | |
| Гл.спец. | Горюнова Е.Н. | | | Градостроительный план земельного участка | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | 2 | 3 |
| | | | | Чертеж градостроительного плана | | | |

РФ-50-3-66-3-00-2020-44380 Лист 4 из 16

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b5b3008
Страница 189 из 441

**2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается**

*Земельный участок расположен в территориальной зоне: Ж-2 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-2 установлена для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов. В составе зоны Ж-2 могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.*

*Установлен градостроительный регламент.*

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определенного в соответствии с федеральным законом порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

*Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области утверждены решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 669/68-172-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".*

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- *для индивидуального жилищного строительства 2.1;*
- *для ведения личного подсобного хозяйства 2.2;*
- *блокированная жилая застройка 2.3;*
- *коммунальное обслуживание 3.1;*
- *бытовое обслуживание 3.3;*
- *амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1;*
- *дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1;*
- *культурное развитие 3.6;*
- *религиозное использование 3.7;*
- *амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1;*
- *деловое управление 4.1;*
- *спорт 5.1;*
- *обеспечение внутреннего правопорядка 8.3;*
- *историко-культурная деятельность 9.3;*
- *земельные участки (территории) общего пользования 12.0;*

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- *стационарное медицинское обслуживание 3.4.2;*
- *среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2;*
- *общественное управление 3.8;*
- *обеспечение научной деятельности 3.9;*
- *обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;*
- *рынки 4.3;*
- *банковская и страховая деятельность 4.5;*
- *обслуживание автотранспорта 4.9;*



- *ведение садоводства 13.2;*
- *ведение дачного хозяйства 13.3;*
- *социальное обслуживание 3.2;*
- *магазины 4.4;*
- *общественное питание 4.6;*
- *гостиничное обслуживание 4.7;*
- *ведение огородничества 13.1;*
- *связь 6.8;*
- *объекты гаражного назначения 2.7.1;*

вспомогательные виды использования земельного участка:

- *обслуживание жилой застройки 2.7;*
- *обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;*
- *банковская и страховая деятельность 4.5;*
- *связь 6.8;*
- *обеспечение внутреннего правопорядка 8.3.*



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 190 из 441

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | | | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, расположенных в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения | Иные показатели |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Длина, м | Ширина, м | Площадь, м² или га | | | | | |
| - | - | - | - | 5(4)* | - | - | - |

*Основные виды разрешенного использования*

| № п/п | Наименование ВРИ | Код (числовое обозначение ВРИ) | Предельные размеры земельных участков (кв. м) | | Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельного участка (м) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | min | max | | |
| 1. | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 400 | 4 000 | 40% | 3 |
| 2. | Для ведения личного подсобного хозяйства | 2.2 | 400 | 5 000 | 40% | 3 |
| 3. | Блокированная жилая застройка | 2.3 | 200 | 1 000 | 1 эт. – 70,0%<br>2 эт. – 58,8%<br>3 эт. – 44,4% | 0 |
| 4. | Коммунальное обслуживание | 3.1 | 30 | 100 000 | 75% | 3 |
| 5. | Бытовое обслуживание | 3.3 | 200 | 100 000 | 60% | 3 |
| 6. | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | 5 000 | 1 000 000 | 60% | 5 |
| 7. | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | Не подлежит установлению | | | 3 |
| 8. | Культурное развитие | 3.6 | 1 000 | 100 000 | 50% | 5 |
| 9. | Религиозное использование | 3.7 | 1 000 | 100 000 | 50% | 5 |

| 9. | Религиозное использование | 3.7 | 1 000 | 100 000 | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| [illegible] | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | 1 000 | 10 000 | 60% | 3 |
| [illegible] | Деловое управление | 4.1 | 1 000 | 100 000 | 55% | 3 |
| [illegible] | Спорт | 5.1 | 1 000 | 100 000 | 75% | 3 |
| [illegible] | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | Не подлежит установлению | | | |
| [illegible] | Историко-культурная деятельность | 9.3 | Не распространяется | | | |
| [illegible] | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не распространяется | | | |

*Условно разрешенные виды использования*

| № п/п | Наименование ВРИ | Код (числовое обозначение ВРИ) | Предельные размеры земельных участков (кв. м) | | Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельного участка (м) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | min | max | | |
| 1. | Среднетажное жилищное строительство | 2.5.2 | 10 000 | 1 000 000 | 30% | 3 |
| 2. | Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 | 5 000 | 100 000 | 65% | 3 |
| 3. | Общественное управление | 3.8 | 1 000 | 100 000 | 65% | 5 |
| 4. | Обеспечение научной деятельности | 3.9 | 2 500 | 100 000 | 50% | 5 |
| 5. | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 | 500 | 10 000 | 60% | 3 |
| 6. | Рынки | 4.3 | 1 500 | 50 000 | 45% | 3 |
| 7. | Банковская и страховая деятельность | 4.5 | 1 000 | 50 000 | 60% | 3 |
| 8. | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | 1 000 | 50 000 | 75% | 3 |
| 9. | Водное снабжение | 11.1 | 600 | 1 500 | 40% | 3 |
| 10. | Водные объекты хозяйства | 11.3 | 600 | 2 500 | 45% | 5 |
| 11. | Социальное обслуживание | 3.2 | 300 | 100 000 | 65% | 3 |
| 12. | Магазины | 4.4 | 500 | 10 000 | 55% | 3 |
| 13. | Общественное питание | 4.6 | 500 | 10 000 | 55% | 5 |
| 14. | Гостиничное обслуживание | 4.7 | 1 000 | 100 000 | 1 эт. – 60%<br>2 эт. – 50%<br>3 эт. – 45% | 5 |
| 15. | Водные тракторостоянки | 11.1 | 400 | 1 000 | 0% | Не подлежат установлению |
| 16. | Склад | 6.9 | Не подлежит установлению | | | |
| 17. | Объекты гаражного назначения | 2.7.1 | 50(13)* | 20 000(50)* | 75(100)% | 1(0)* |
| | | | *- Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан | | | |



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

*Вспомогательные виды разрешенного использования*

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.*

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

*Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территории объектов обслуживания населения; требования к параметрам по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению стоянок в открытых автостоянках, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.*

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

**2.4.** Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

| Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается | Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка | Требования к использованию земельного участка | Требования к параметрам объекта капитального строительства | | | Требования к размещению объекта капитального строительства | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определенный как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Иные требования к параметрам объекта капитального строительства | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Иные требования к размещению объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| - | - | - | - | - | - | - | - |



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8
Страница 192 из 441

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, устанавливаемые положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

| Причины изъятия земельного участка и виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается | Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории | Реквизиты утвержденной документации по планировке территории | Зонирование особо охраняемой природной территории (нет) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Функциональная зона | Виды разрешенного использования земельного участка | | Требования к параметрам объекта капитального строительства | | | Требования к размещению объекта капитального строительства | |
| | | | | Основные виды разрешенного использования | Возможные иные виды разрешенного использования | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определенный как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Иные требования к параметрам объекта капитального строительства | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Иные требования к размещению объекта капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |

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

3.1. Объекты капитального строительства

№ _____ Не имеется / _____ (согласно перечню(ям)) (сведения об объекте капитального строительства, являющемся, находящемся в границах земельного участка)

инвентаризационный или кадастровый номер _____ Не имеется

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ _____ Информация отсутствует / _____ (сведения об объекте культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

Информация отсутствует

(сведения о границе территории объекта культурного наследия, границах зон охраны объекта культурного наследия в масштабе, режимах использования земель и требованиях к осуществлению в границах таких зон хозяйственной и иной деятельности)

регистрационный номер в реестре _____ Информация отсутствует / от _____ Информация отсутствует (дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

| Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Объекты коммунальной инфраструктуры | | | Объекты транспортной инфраструктуры | | | Объекты социальной инфраструктуры | | | | | | |
| Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | | | | |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | | | | |
| Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня территориальной доступности | | | | | | | | | | | | |
| Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | | | | |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | | | | |

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Клязьма

Охранная зона, режим использования объектов капитального строительства не установлен

Ref: 63-66-8-10-1023-6038 | Лист 13 из 15

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8
Страница 193 из 441

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

Земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромных территорий аэродромов: Чкаловский, Черное.* Согласовать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.[5]

**6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:**

| Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | | |
|---|---|---|---|
| | Обозначение (номер) характерной точки | X | Y |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| *Водоохранная зона реки Клязьма* | - | - | - |
| *Приаэродромная территория аэродрома Чкаловский* | - | - | - |
| *Приаэродромная территория аэродрома Черное* | - | - | - |

**7. Информация о границах публичных сервитутов**

*Информация отсутствует*

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

**8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок**

*Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 738/пр "Об утверждении видов элементов планировочной структуры", Городской округ Щелково, 50:14:0048108*

**9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа**

*Информация о технических условиях см. приложение*

**10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории**

*Закон Московской области от 30.12.2014 г. № 191/2014-ОЗ "О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области"*



**11. Информация о красных линиях:** -

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

[1] - Приказ Министерства жилищной политики Московской области от 24.12.2015 г. № 60/НПА-172 "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".

[2] - Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений

[3] - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 11.10.2018 г. № КУВИ-002/2020-26170504.

[4] - Ст. 38 Федерального закона от 20.12.2004 г. № 166-ФЗ "О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов".

[5] - Федеральный закон Российской Федерации от 01.07.2017 г. № 135-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны".

* - Приводится в информационных целях, подлежит уточнению при проектировании.



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3068
Страница 194 из 441

Сведения о технических условиях № 73017 ТУ от 2020-10-05
на электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:14:0040108:923
расположенном : Российская Федерация, Московская обл., Щелковский г.о.

I. **Предельная свободная мощность существующих сетей.**
Объект участка расположена ПС-Северянин
принадлежащая ПАО «МОЭСК». Максимальная мощность, разрешенная для технологического присоединения, по информации, размещенной на официальном интернет сайте владельца указанного питающего центра составляет 5,29 МВА.

II. **Максимальная нагрузка:** 5,29 МВА.

III. **Срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению:**
В соответствии с подпунктом 6) пункта 16 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861, срок присоединения составляет:

а. В случаях осуществления технологического присоединения к электрическим сетям классом напряжения до 20 кВ включительно, при этом расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской местности и от заявителя организации не требуется выполнение *работ* по строительству (реконструкции) объектов электросетевого хозяйства, включенных (подлежащих включению) в инвестиционные программы сетевых организаций (в том числе смежных сетевых организаций), и (или) объектов по производству электрической энергии, за исключением работ по строительству объектов электросетевого хозяйства от существующих объектов электросетевого хозяйства до присоединяемых энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики:

а.1 4 месяца - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет до 670 кВт включительно;

а.2 1 год - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет свыше 670 кВт;

б. иных случаях:

б.1 6 месяцев - для заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в целях технологического присоединения по одному источнику электроснабжения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 150 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), для заявителей - физических лиц, в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), которые используются для бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и электроснабжение которых предусматривается по одному источнику, и для заявителей, осуществляющих технологическое присоединение путем перераспределения мощности, если технологическое присоединение осуществляется к электрическим сетям, уровень напряжения которых составляет до 20 кВ включительно, и если расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка заявителя, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской.

https://yadi.sk/i/0VeAnHqIrvpHYDw

*Приложение*

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3068
Страница 195 из 441



«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» -
филиал «Теплоресурс»

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ



«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» -
филиал «Теплоресурс»

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 196 из 441

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

Юридический (почтовый) адрес: ул. Сиверская, д. 1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-94-62, факс: (496) 566-94-62; e-mail: info@mv-vk.ru, http://www.mv-vk.ru
ОКПО 48801671, ОГРН 1025004526269, ИНН, КПП 5050023098/505001001,

## ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

подключение (по технологическому присоединению) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

| | |
|---|---|
| **РЕКВИЗИТЫ ФИКСИРУЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ** | |
| Тип ТУ | Выкопировка |
| Номер ТУ | 1408/вкр |
| Дата выдачи ТУ и ПСО | 05-10-2020 |
| Срок действия ТУ | 2 года |
| Срок подключения объекта капитального строительства | 18 месяцев с момента заключения договора |
| Наименование РСО | МУП «Межрайонный Щёлковский Водоканал» |
| ИНН РСО | 5050023098 |
| Адрес РСО | 141100 МО, г. Щёлково, ул. Сиверская, д. 1 |
| **ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВКЕ** | |
| Дата заявки | 05-10-2020 |
| Номер заявки | 1377-ИЖ/2020 |
| Номер договора | 7800-ДРВО-2017-ОВ (ТТ)/20 |
| **ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ** | |
| Кадастровый номер земельного участка | 50:14:0040501:8003 |
| Адрес земельного участка | Московская область, Щелковский г.о. |
| Назначение объекта | Для жилого дома в г. Щелково |
| **ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧАЕМОМУ ОБЪЕКТУ** | |
| Вид подключаемого объекта | не применимо |
| Максимальная (предельная) мощность (нагрузка) подключаемого (присоединяемого) объекта | 1 |
| Информация о мероприятиях, обеспечивающих выполнение технических условий | |
| Срок выполнения мероприятий | |
| Информация о плате за подключение объекта капитального строительства | Постановление КТГТ МО от 17.12.2019 № 57/33.9 |

Прочие условия:

1. Данные технические условия являются неотъемлемой частью проектной документации и не могут являться основанием для получения разрешения на строительство.
2. В течение 1 (одного) года с даты подписания технических условий правообладатель земельного участка обязан обратиться с заявлением о подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (заключения договора о подключении).
3. В случае изменения основных характеристик (вид, параметры, сроки и иные условия, подлежащие обязательному включению в технические условия) технические условия подлежат переоформлению.

Заместитель генерального директора по развитию и финансам — А.Г. Иванова

Подлинник в деле
МУП «ЩЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»

---

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

Юридический (почтовый) адрес: ул. Сиверская, д. 1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел./факс: (496) 566-94-62; e-mail: [illegible]; http://www.mv-vk.ru
ОКПО 48801671, ОГРН 1025004526269, ИНН/КПП 5050023098/505001001

## ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

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

[illegible]

Примечания:

[illegible]

---

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 197 из 441
tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

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

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

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

Получено 29.07.2021

**ДОГОВОР № SHO-20**
**КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

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

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марухина Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

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

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

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

**- земельный участок, категория земель: категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:920, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Щелковский р-н, северная п. Краснопоименский, южнее р. Клязьма, на поле № 21;** именуемый далее – «**Объект**», принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 50:14:0040108:907-50/158/2020-1 от 15 сентября 2020г.

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

1.2. Объект передается **Продавцом Покупателю** по Передаточному Акту согласно ст. 556 ГК РФ, подписываемому **Сторонами** в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты **Покупателем** Цены Объекта.

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

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

1.4. **Стороны** обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом исполнения **Покупателем** п. 2.2.1. настоящего Договора.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с

нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

**Покупатель** настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

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

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

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

Плательщик: **Гражданин РФ Колонтаева Диана Владимировна, дата рождения: 10.11.1983г., место рождения: г. КАЛИНИНГРАД МОСКОВСКОЙ ОБЛ., пол: женский, паспорт: 4607 385108, выдан: Костинским ОМ УВД города Королев Московской области, дата выдачи: 20.07.2006, код подразделения: 503-031, адрес постоянного места жительства: МОСКОВСКАЯ ОБЛ, г. КОРОЛЁВ, ул. Горького, д. 79, корп. 4, кв. 92 , адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: kolontaeva.diana@mail.ru**

Получатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823).

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

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

Банк-эмитент обязан без какого-либо согласования с **Покупателем** исполнить аккредитив в срок не более 3 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления **Продавцом** в Банк-Эмитент следующих документов:

**«оригинал Договора купли-продажи земельного участка № SHO-20 от «__» _____ 2021** года о приобретении земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:920, расположенный по адресу: Российская, Федерация, Московская область, Щелковский р-н, северная п. Краснопоименский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; **заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У.**

Передан через Диалог 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b5b3068
Страница 199 из 441

обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** по истечении 5 (Пяти) рабочих дней со дня истечения срока, указанного в п. 1.4. настоящего Договора.

4.3. **Стороны** также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра **Продавцу**, один - **Покупателю** и один экземпляр для приобщения в дело правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

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

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не 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 соглашению и в порядке, предусмотренном Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления

**Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** в **Гражданином РФ Колонтаевой Дианой Владимировной**, с отметкой (отметок и гербовой печати) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о произведенной государственной регистрации права

**или**

**оригинала или нотариально удостоверенной копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, категория земель: категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:928, расположенный по адресу: Российская, Федерация, Московская область, Шаховской р-н, северная п. Красноармейский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Колонтаева Диана Владимировна**).

Под исполнением аккредитива понимается перечисление Банком-эмитентом **Продавцу** денежной суммы в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек** по следующим реквизитам **Продавца**: **р/сч 40701810600010001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823**.

2.2.2. Покупатель в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязан предоставить Продавцу документы, подтверждающие исполнение Покупателем п. 2.2.1. настоящего Договора (оригиналы на обозрение, копии передаются Продавцу).

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

2.3. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у **Продавца** на Объект не возникает.

## 3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

**3.1. Продавец обязуется:**

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

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не прошенным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части никакими не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

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

**3.2. Покупатель обязуется:**

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

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

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

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

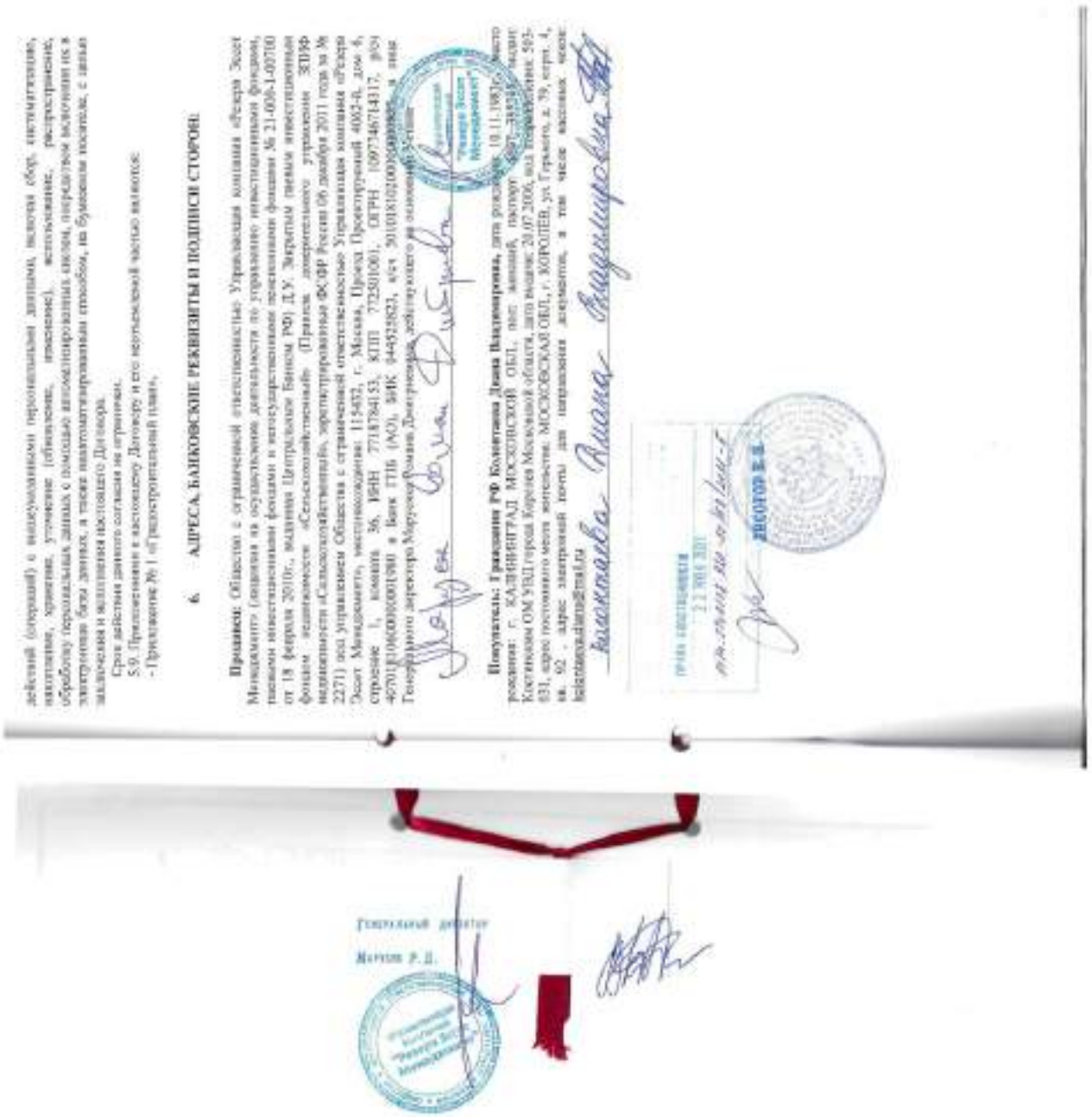
3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**.

## 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков исполнения п. 2.2.1 и/или 2.2.2 настоящего Договора, **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от указанной в п. 2.2.1. настоящего Договора суммы аккредитива за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из **Сторон** Договора от государственной регистрации переход права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство,

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3068
Страница 200 из 441



действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, передачу включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажных носителях, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

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

- Приложение № 1 «Технологический план».

**6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Принял:** Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выдана Центральным Банком РФ) ДУ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 4, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000100001 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Мартынова Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Генеральный директор

Мартынов Р.Д.

**Покупатель: Гражданин РФ Колесова Диана Владимировна**, дата рождения: 10.11.1983г., место рождения: г. КАЛИНИНГРАД МОСКОВСКОЙ ОБЛ., пол: женский, паспорт 46 18 [illegible] выдан Костиковым ОМ УВД Города Королев Московской области, дата выдачи: 28.07.2006, код подразделения: 503-031, адрес постоянного места жительства: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., г. КОРОЛЕВ, ул. Горького, д. 79, корп. 4, кв. 92 , адрес электронной почты для направления документов, в том числе счетов-фактур: kolesovadiana@mail.ru

Колесова Диана Владимировна

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

6. Настоящий Акт составлен и подписан в четырёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра вручается Продавцу, один экземпляр - Покупателю и один экземпляр для приобщения в дело правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

При этом на государственную регистрацию в орган регистрации прав на территории Московской области подается 3 (Три) экземпляра настоящего передаточного Акта. Один экземпляр передаточного Акта остается у Продавца для управленческого учета и в орган регистрации прав на территории Московской области не сдается.

**АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Продавец:** Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784151, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусик Роман Дмитриевич

**Покупатель: Гражданин** РФ Колонтаева Диана Владимировна, дата рождения: 10.11.1983г., место рождения: г. КАЛИНИНГРАД МОСКОВСКОЙ ОБЛ., пол: женский, паспорт: 4607 185108, выдан: Костюшкин ОМ УВД города Королев Московской области, дата выдачи: 20.07.2006, код подразделения: 503-031, адрес постоянного места жительства: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., г. КОРОЛЁВ, ул. Горького, д. 79, корп. 4, кв. 92 , адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: kolontaeva.diana@mail.ru

Колонтаева Диана Владимировна



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

Московская область, Щелковский р-н «12» 07 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ Колонтаева Диана Владимировна**, дата рождения: 10.11.1983г., место рождения: г. КАЛИНИНГРАД МОСКОВСКОЙ ОБЛ., пол: женский, паспорт: 4607 185108, выдан: Костюшкин ОМ УВД города Королев Московской области, дата выдачи: 20.07.2006, код подразделения: 503-031, адрес постоянного места жительства: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., г. КОРОЛЁВ, ул. Горького, д. 79, корп. 4, кв. 92 , адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: kolontaeva.diana@mail.ru, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ, п. 1.2. Договора купли-продажи земельного участка № SHO-20 от «30» июня 2021 года (именуемого далее - Договор) составили настоящий акт о нижеследующем:

1. **Продавец** передал в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** принял в соответствии с условиями Договора земельный участок, **категория земель: категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:920, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Щелковский р-н, северная п. Красноармейский, южнее р. Клязьма, на поле № 21;** именуемый далее – «Объект».

2. В соответствии с настоящим Передаточным Актом **Продавец** передал **Покупателю** Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего Передаточного Акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным полностью или в части никаким не указанным в Договоре правом третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим. На Объекте отсутствуют какие-либо здания или строения.

**Покупатель** настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к Договору.

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

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

5. Настоящим актом каждая из **Сторон** подтверждает, что на момент подписания настоящего Акта цена продажи Объекта по Договору в сумме **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00**



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6bfb3068
Страница 202 из 441

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

ООО "Центр оценки инвестиций"

Получено 27.09.2021

**ДОГОВОР № 5НО-17**
**КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Московская область, г. Балашиха «12» [illegible] 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марусина Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна,** дата рождения: 10 ноября.1940 г., место рождения: г. Никало-Пустынь Погорельского р-на Калининской обл., пол: женский, паспорт : 4604 582362 выдан: Центральным отделом милиции УВД города Королева Московской область, дата выдачи: 27.03.2003 г. код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.86, корп.1, помещ. 184, **в лице Гражданина РФ Черкасова Алексея Николаевича**, дата рождения: 16.08.1963г., место рождения: г. Королев Московская область, пол: мужской, паспорт: 4608 348323, выдан: 1102 в гор.Мытищи ОУФМС России по Московской области в Мытищинском районе, дата выдачи: 21.08.2008, код подразделения: 505-085, адрес постоянного места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.43, корп.4, кв. 122, адрес электронной почты для направления документов, в том числе платежных чеков: 89164430895@mail.ru, действующий на основании Доверенности 50 А Б 4116575 от 27.05.2021г., удостоверенной Стрелец Екатериной Борисовной, временно исполняющей обязанности нотариуса Нисуленко Татьяны Александровны Мытищинского нотариального округа Московской области, зарегистрировано в реестре: № 50/216-н/50-2021-1-05, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

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

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

- **земельный участок, категория земель: категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:896, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное п. Красномаякский, южнее р. Клязьма, на поле № 21**, именуемый далее – **«Объект»**, принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 50:14:0040108:896-50/158/2020-1 от 15 сентября 2020г.

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

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

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

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



1.4. **Стороны** обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом исполнения **Покупателем** п. 2.2.2. настоящего Договора.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продавать, дарить, уступать, арендовать, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ. **Покупатель** удостоверяет качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1.6. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

**Покупатель** настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копии которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.7. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

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

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

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

Плательщик: **Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября.1940 г., место рождения: с. Никало-Пустынь Погорельского р-на Калининской обл., пол: женский, паспорт : 4604 582362 выдан: Центральным отделом милиции УВД города Королева Московской область, дата выдачи: 27.03.2003 г. код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.86, корп.1, помещ. 184, адрес электронной почты для направления документов, в том числе платежных чеков: 89164430895@mail.ru.** Получатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выдана Центральным Банком РФ) ДУ. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7714784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714517, р/сч. 40701810600000001980 в Банк ТПБ (АО), БИК 044525825, к/сч 30101810200000000825).

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

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

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

**-оригинал Договора купли-продажи земельного участка № 5НО-17 от «12» [illegible] 2021**



Передан через Диалог 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c019af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 203 из 441

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

соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна целая (десятых) от указанной в п. 2.2.1. настоящего Договора суммы аккредитива за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из **Сторон** Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** по истечении 5 (Пяти) рабочих дней со дня истечения срока, указанного в п. 1.4. настоящего Договора.

4.3. **Стороны** также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: два экземпляра **Продавцу**, один – **Покупателю** и один экземпляр для приобщения в дело правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

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

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 77, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием угрозы тяжелых для **Сторон** обстоятельств.

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

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщаемых при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес



или о приобретении земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:896, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северо-восточнее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; **заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания**

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

**«Сельскохозяйственный»** и **Гражданином РФ Черкасовой Валентиной Алексеевной**, с отметкой (штампом и гербовой печатью) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о произведенной государственной регистрации права

**или**

**оригинала или нотариально удостоверенной копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, категория земель: категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:896, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северо-восточнее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна**).

Под исполнением аккредитива понимается перечисление Банком-эмитентом **Продавцу** денежной суммы в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек** по следующим реквизитам **Продавца**: р/сч **40701810640000001980** в **Банк ГПБ (АО)**, **БИК 044525823**, к/сч **30101810200000000823**.

2.2.2. Покупатель в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязан предоставить Продавцу документы, подтверждающие положения Покупателем п. 2.2.1. настоящего Договора (оригиналы на обозрение, копии передаются Продавцу).

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

2.3. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у **Продавца** на Объект не возникает.

## 3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

**3.1. Продавец обязуется:**

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

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части никакими не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

**3.2. Покупатель обязуется:**

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

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

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

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

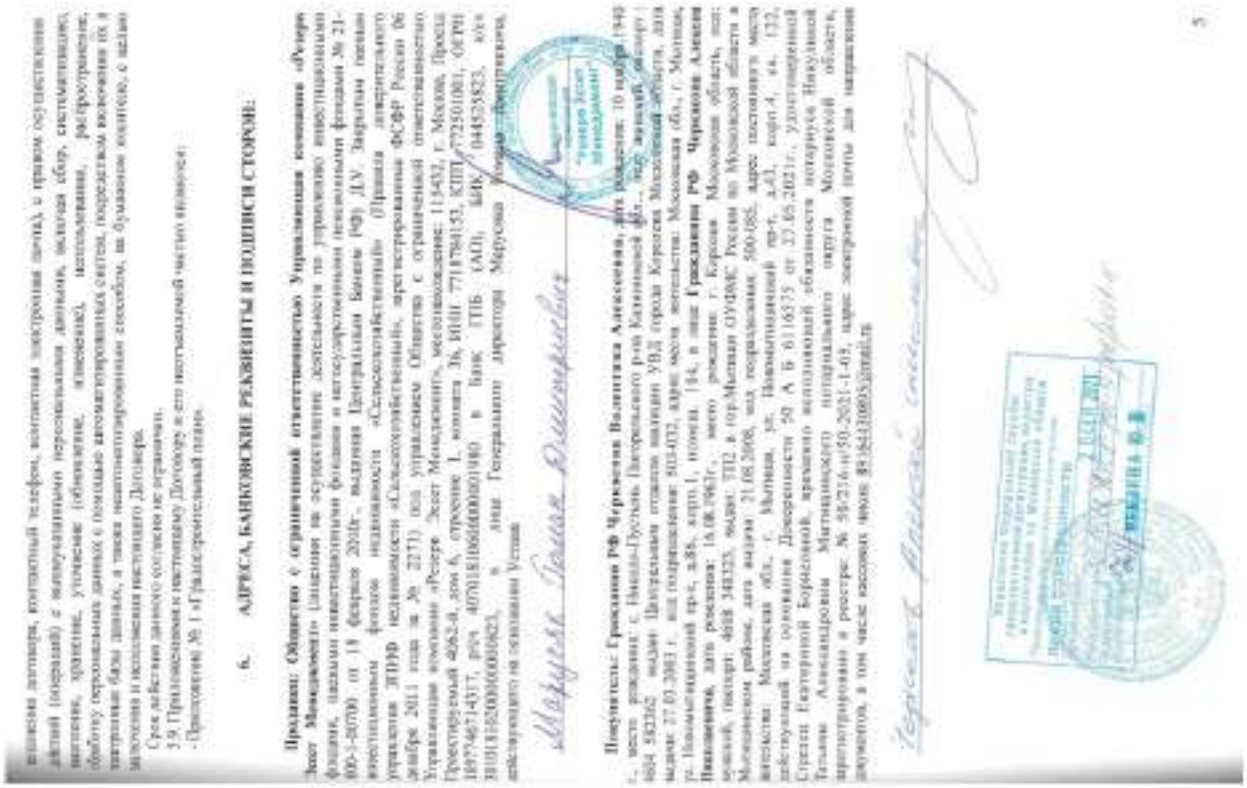
3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

## 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков исполнения п. 2.2.1. и/или п. 2.2.2. настоящего Договора, **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения



Передан через Диалог 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 204 из 441



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 19 февраля 2008г., выдана Центральным Банком РФ) ДУ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проспект Пролетарский д.6с2-4, этаж 4, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714517, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусова Игоря Анатольевича, действующего на основании Устава

Покупатель: Гражданин РФ Черкасов Валентин Алексеевич, дата рождения: 10 ноября 1948 г., место рождения: с. Ивашь-Пустынь Центрального р-на Калининской обл., паспорт гражданина РФ, выдан: 68 04 582262 выдан Центральным отделом милиции УВД города Кировска Московской области, дата выдачи: 27.03.2003 г., код подразделения 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.85, корп.1, комн. 184, в лице Гражданина РФ Черкасова Алексея Николаевича, дата рождения: 16.08.1967г., место рождения: г. Киров, Московская область, паспорт: серия 46 34 343223, выдан: ТП2 в гор.Мытищи ОУФМС России по Московской области в Мытищинском районе, дата выдачи: 21.08.2006, код подразделения: 500-085, адрес постоянного места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.43, корп.4, кв. 132, действующий на основании Доверенности 50 А Б 6116575 от 23.05.2021г., удостоверенной Сергеем Екатериной Борисовной, врио нотариуса Мытищинского нотариального округа Московской области Татьяны Александровны Митрофановой, зарегистрированной в реестре № 50-276-н/50-2021-1-493, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков 89164310005@mail.ru



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

Получено: 27.09.2021

**ДОГОВОР № SHO-18**
**КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

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

**Обществе с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00790 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна,** дата рождения: 10 ноября 1940 г., место рождения: с. Никольское-Пустынь Погорельского р-на Калининской обл., пол: женский, паспорт : 4604 582362 выдан: Центральным отделом милиции УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 27.03.2003 г. код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.86, корп.1, помещ. 144,в лице **Гражданина РФ Черкасова Алексея Николаевича**, дата рождения: 16.08.1963г., место рождения: г. Керчев Московская область, пол: мужской, паспорт: 4608 348323, выдан: ТП2 в гор.Мытищи ОУФМС России по Московской области в Мытищинском районе, дата выдачи: 21.08.2008, код подразделения: 500-085, адрес постоянного места жительства: МОСКОВСКАЯ ОБЛ, г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.43, корп.4, кв. 122, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 89166430895@mail.ru, действующий на основании Доверенности 50 А Б 6116575 от 27.05.2021г., удостоверенной Стрелец Екатериной Борисовной, временно исполняющей обязанности нотариуса Никулиной Татьяны Александровны Мытищинского нотариального округа Московской области, зарегистрировано в реестре: № 50/216-н/50-2021-1-05, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

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

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

- **земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 62кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:897, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21;** именуемый далее – **«Объект»**, принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 50:14:0040108:897-50/158/2020-1 от 15 сентября 2020г.

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

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

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



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

1.4. **Стороны** обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом исполнения **Покупателем** п. 2.2.2. настоящего Договора.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1.6. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

**Покупатель** настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.7. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

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

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

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

Плательщик: **Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября 1940 г., место рождения: с. Никольское-Пустынь Погорельского р-на Калининской обл.., пол: женский, паспорт : 4604 582362 выдан: Центральным отделом милиции УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 27.03.2003 г. код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.86, корп.1, помещ. 104, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 89164430895@mail.ru.** Получатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00790 от 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 56, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746514317, р/сч 40701810630000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823).

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



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 206 из 441

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

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

**оригинал Договора купли-продажи земельного участка № SHO-18 от «12» 10 2021** года о приобретении земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:897, расположенный по адресу: Московская область, Шелковский р-н, северная п. Краснопионерский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; **заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ренде Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» и Гражданином РФ Черкасовой Валентиной Алексеевной, с** отметкой(штампом и гербовой печатью) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о произведенной государственной регистрации права

**или**

**оригинал или нотариально удостоверенная копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, категория земель: категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:897, расположенный по адресу: Московская область, Шелковский р-н, северная п. Краснопионерский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна».**

Под исполнением аккредитива понимается перечисление банком-эмитентом **Продавцу** денежной суммы в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек** по следующим реквизитам **Продавца**: р/сч **40701810600000001980** в **Банк ГПБ (АО)**, **БИК 044525823**, к/сч **30101810200000000823**.

2.2.2. Покупатель в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязан предоставить Продавцу документы, подтверждающие исполнение Покупателем п. 2.2.1. настоящего Договора (оригиналы на обозрение, копии передаются Продавцу).

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

2.3. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.3 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у **Продавца** на Объект не возникает.

## 3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

**3.1. Продавец обязуется:**

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

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части правами не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

**3.2. Покупатель обязуется:**

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

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

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

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

3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями



действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**.

## 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения Покупателем сроков исполнения п. 2.2.1. и/или п. 2.2.2. настоящего Договора, Покупатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Продавца выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от указанной в п. 2.1.1. настоящего Договора суммы аккредитива за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из **Сторон** Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Стороны**, нарушившие обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** по истечению 5 (Пяти) рабочих дней со дня истечения срока, указанного в п. 1.4. настоящего Договора.

4.3. **Стороны** также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения сторон путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, три экземпляра **Продавцу**, один – **Покупателю** и один экземпляр для приобщения в дело предоставляющим документы в орган регистрации прав на территории Московской области.

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

5.3. С изменением ст. ст. 131, 167, 309, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершать данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием обмана иных для **Сторон** обстоятельств.

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

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 207 из 441



исполнении **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщаемых при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

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

- Приложение № 1 «Геодезический план».

## 6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Продавец:** Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 08 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) ДУ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 08 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810000000001080 в банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусяк Роман Дмитриевич

**Покупатель: Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения:** 10 августа 1940 г., место рождения: г. Никольское-Пустынь Пятигорского 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: 505-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.86, корп.1, помещ. 104,в лице **Гражданина РФ Черкасова Алексея Павловича**, дата рождения: 16.08.1965г., место рождения: г. Королев Московская область, пол: мужской, паспорт: 4608 348323, выдан: ТП2 в гор.Мытищи ОУФМС России по Московской области в Мытищинском районе, дата выдачи: 21.08.2008, код подразделения: 500-085, адрес постоянного места жительства: МОСКОВСКАЯ ОБЛ., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.43, корп.4, кв. 122, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 89164435805@ya.ru, на основании Доверенности 50 А Б 6116575 от 27.05.2021г., удостоверенной Стрелец Екатериной Борисовной, нотариусом нотариальной обязанности нотариуса Никулиной Татьяны Александровны Мытищинского нотариального округа Московской области, зарегистрированного в реестре: № 50/216-н/50-2021-1-05

Черкасов Алексей Павлович



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3068
Страница 208 из 441

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



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

Получено 27.09.2021

**ДОГОВОР № SHO-22**
**КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Московская область, г. Балашиха «22» шюня 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна**, дата рождения: 10 ноября.1940 г., место рождения: с. Никольо-Пустынь Погорельского р-на Калининской обл.., пол: женский, паспорт : 4604 582362 выдан: Центральным отделом милиции УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 27.03.2003 г. код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.86, корп.1, помещ. 104, и лице **Гражданина РФ Черкасова Алексея Николаевича**, дата рождения: 16.08.1963г., место рождения: г. Королев Московская область, пол: мужской, паспорт: 4604 348323, выдан: ТП2 в гор.Мытищи ОУФМС России по Московской области в Мытищинском районе, дата выдачи: 21.08.2008, код подразделения: 500-085, адрес постоянного места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.43, корп.4, кв. 122, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 89166430895@mail.ru, действующий на основании Доверенности 50 А Б 6116575 от 27.05.2021г., удостоверенной Стрелец Екатериной Борисовной, временно исполняющей обязанности нотариуса Никуличей Татьяны Александровны Мытищинского нотариального округа Московской области, зарегистрированной в реестре: № 50/216-н/50-2021-1-05, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор купли - продажи земельного участка (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

- земельный участок, категория земель: категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:899, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, сельское п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, 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: 50:14:0040108:899-50/158/2020-1 от 15 сентября 2020г.

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

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

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

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

1.4. **Стороны** обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в



течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом исполнения **Покупателем** п. 2.2.2. настоящего Договора.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ. **Покупатель** удостоверяет качественные состояние Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1.6. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

**Покупатель** настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.7. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

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

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

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

Плательщик: **Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 10 ноября.1940 г., место рождения: с. Никольо-Пустынь Погорельского р-на Калининской обл.., пол: женский, паспорт : 4604 582362 выдан: Центральным отделом милиции УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 27.03.2003 г. код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.86, корп.1, помещ. 104, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 89166430895@mail.ru.** Получатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Пригородный 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718786153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч

40701810900000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823).

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

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

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

**оригинал Договора купли-продажи земельного участка № SHO-22** от «22» шюня 2021 года о приобретении земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 210 из 441

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

кийства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:899, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; **заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания**

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

**«Сельскохозяйственный» и Гражданином РФ Черкасовой Валентиной Алексеевной, с** отметкой(штампом в орбловой печатью) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о произведенной государственной регистрации права

**или**

**оригинала или нотариально удостоверенной копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, категория земель: категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:899, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна»**

Под исполнением аккредитива понимается перечисление Банком-эмитентом **Продавцу** денежной суммы в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек** по следующим реквизитам: **Продавец: р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823**

2.2.2. Покупатель в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязан предоставить Продавцу документы, подтверждающие исполнение Покупателем п. 2.2.1. настоящего Договора (оригиналы на обозрение, копии передаются Продавцу).

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

2.3. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у **Продавца** на Объект не возникает.

## 3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

**3.1. Продавец обязуется:**

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

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью или в части никакими не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

**3.2. Покупатель обязуется:**

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

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

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

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

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

## 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

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



долях процента) от указанной в п. 2.2.1. настоящего Договора суммы аккредитива за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из **Сторон** Договора от государственной регистрации перехода прав собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода прав собственности на Объект в **Покупателю** по истечении 5 (Пяти) рабочих дней со дня истечения срока, указанного в п. 1.4. настоящего Договора.

4.3. **Стороны** также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра **Продавцу**, один - **Покупателю** и один экземпляр для приобщения в дело правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

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

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 77, 46, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершать данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием сложившихся для **Стороны** обстоятельств.

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

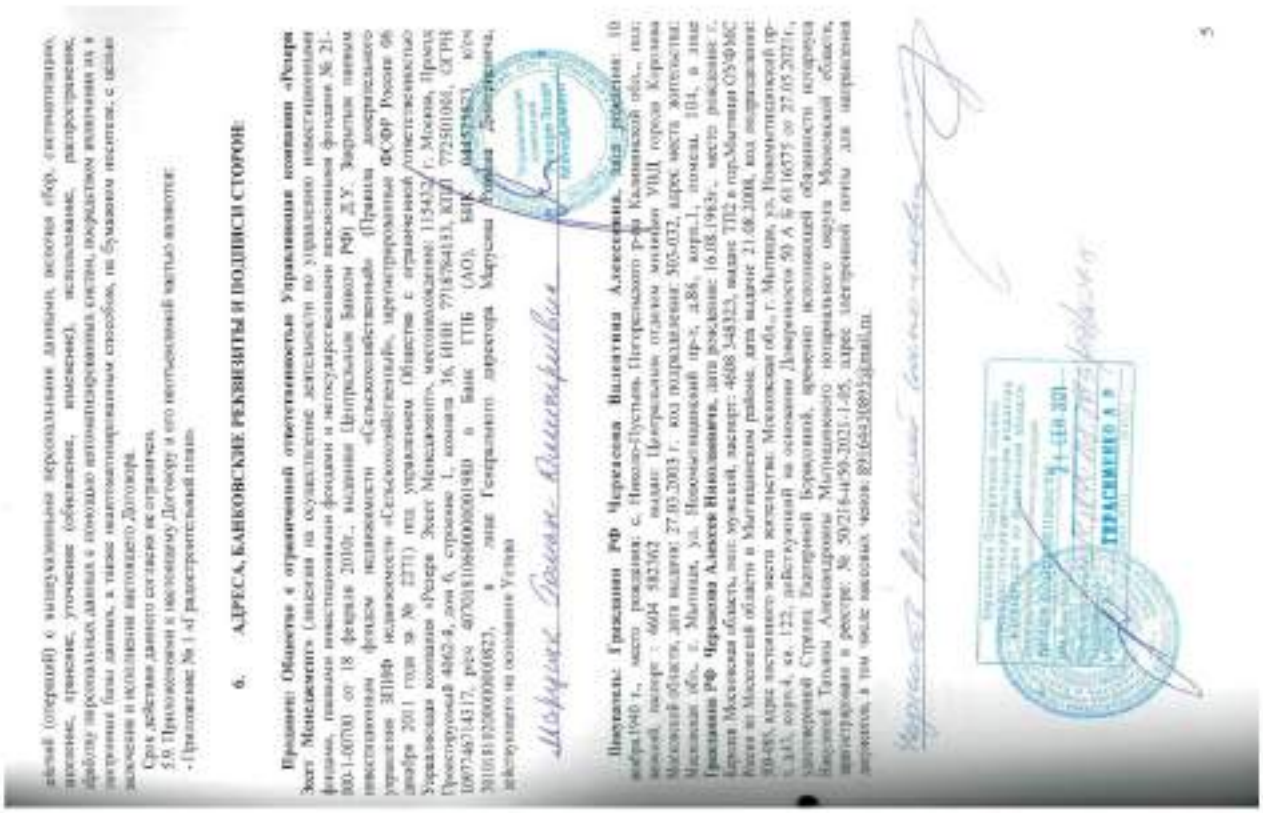
5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес электронной почты, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления



Передан через Диалог 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 211 из 441



действий (операций) с материальными и нематериальными активами фонда, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также иные действия, необходимые для обработки персональных данных в рамках исполнения настоящего Договора, в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе Управляющей компанией.

Настоящее согласие дается на срок действия Договора доверительного управления имуществом, а также на срок, необходимый для исполнения Управляющей компанией своих обязательств по Договору доверительного управления имуществом, и может быть отозвано путем направления Управляющей компании соответствующего письменного уведомления не менее чем за 3 (три) месяца до момента отзыва согласия.

Настоящее согласие

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

Получено 27.09.2021

**ДОГОВОР № SHO-21**
**КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Московская область, г. Бисцинка «12» октября 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна**, дата рождения: 18 ноября 1940 г., место рождения: с. Николо-Пустынь Погорельского р-на Калининской обл., пол: женский, паспорт : 4604 582362 выдан: Центральным отделом милиции УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 27.03.2003 г. код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.86, корп.1, комнат. 104, в лице **Гражданина РФ Черкасова Алексея Николаевича**, дата рождения: 16.08.1963г., место рождения: г. Королев Московская область, пол: мужской, паспорт: 4608 348323, выдан: ТП2 в гор.Мытищи ОУФМС России по Московской области в Мытищинском районе, дата выдачи: 21.08.2008, код подразделения: 500-085, адрес постоянного места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.43, корп.4., кв. 122, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 89164430895@mail.ru, действующий на основании Доверенности 50 А Б 6116575 от 27.05.2021г., удостоверенной Стрелец Екатериной Борисовной, временно исполняющей обязанности нотариуса Никулиной Татьяны Александровны Мытищинского нотариального округа Московской области, зарегистрированной в реестре: № 50/216-н/50-2021-1-05, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

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

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

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

– **земельный участок, категория земель: категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:900, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное п. Красномаяковский, вокруг р. Клязьма, на поле № 21**; именуемый далее – **«Объект»**, принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 50:14:0040108:900-50/158/2020-1 от 15 сентября 2020г.

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

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

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

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



1.4. **Стороны** обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом исполнения **Покупателем** п. 2.2.2. настоящего Договора.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продавать, дарить, сдавать, передавать, иное обременение прав) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

**Покупатель** настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА**

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

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

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

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

Плательщик: **Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна, дата рождения: 18 ноября 1940 г., место рождения: с. Николо-Пустынь Погорельского р-на Калининской обл., пол: женский, паспорт : 4604 582362 выдан: Центральным отделом милиции УВД города Королева Московской области, дата выдачи: 27.03.2003 г. код подразделения: 503-032, адрес места жительства: Московская обл., г. Мытищи, ул. Новомытищинский пр-т, д.86, корп.1, комнат. 104, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 89164430895@mail.ru.** Получатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823).

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

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

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



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 213 из 441

## 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков исполнения п. 2.2.1. и/или п. 2.2.2. настоящего Договора, **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от указанной в п. 2.2.1. настоящего Договора суммы аккредитива за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из **Стороны** Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные тем убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает никаких из всех действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** по истечении 5 (Пяти) рабочих дней со дня истечения срока, указанного в п. 1.4. настоящего Договора.

4.3. **Стороны** также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляется за счет собственного имущества управляющей компании.

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра **Продавцу**, один - **Покупателю** и один экземпляр для приобщения к делу правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

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

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 309, 223, 549 -551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием тяжелых для **Сторон** обстоятельств.

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

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до полного исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных



данных»

**оригинал Договора купли-продажи земельного участка № SHO-21 от «12» декабря 2021** год о приобретении земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью: 500+ – 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:900, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северная п. Красномаякский, южнее р. Клязьма, на вои № 21; **заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания**

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

**или**

**оригинала или нотариально удостоверенной копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, категория земель: категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью: 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:900, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северная п. Красномаякский, южнее р. Клязьма, на вои № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Черкасова Валентина Алексеевна.».**

Под исполнением аккредитива понимается перечисление Банком-эмитентом **Продавцу** денежной суммы в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек** по следующим реквизитам **Продавца: р/сч 40701810600000001940 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823.**

2.2.2. Покупатель в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязан предоставить Продавцу документы, подтверждающие исполнение Покупателем п. 2.2.1. настоящего Договора (оригиналы на обозрение, копии передаются Продавцу).

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

2.3. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у **Продавца** на Объект не возникает.

## 3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

**3.1. Продавец обязуется:**

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

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части аналогии не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

**3.2. Покупатель обязуется:**

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

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

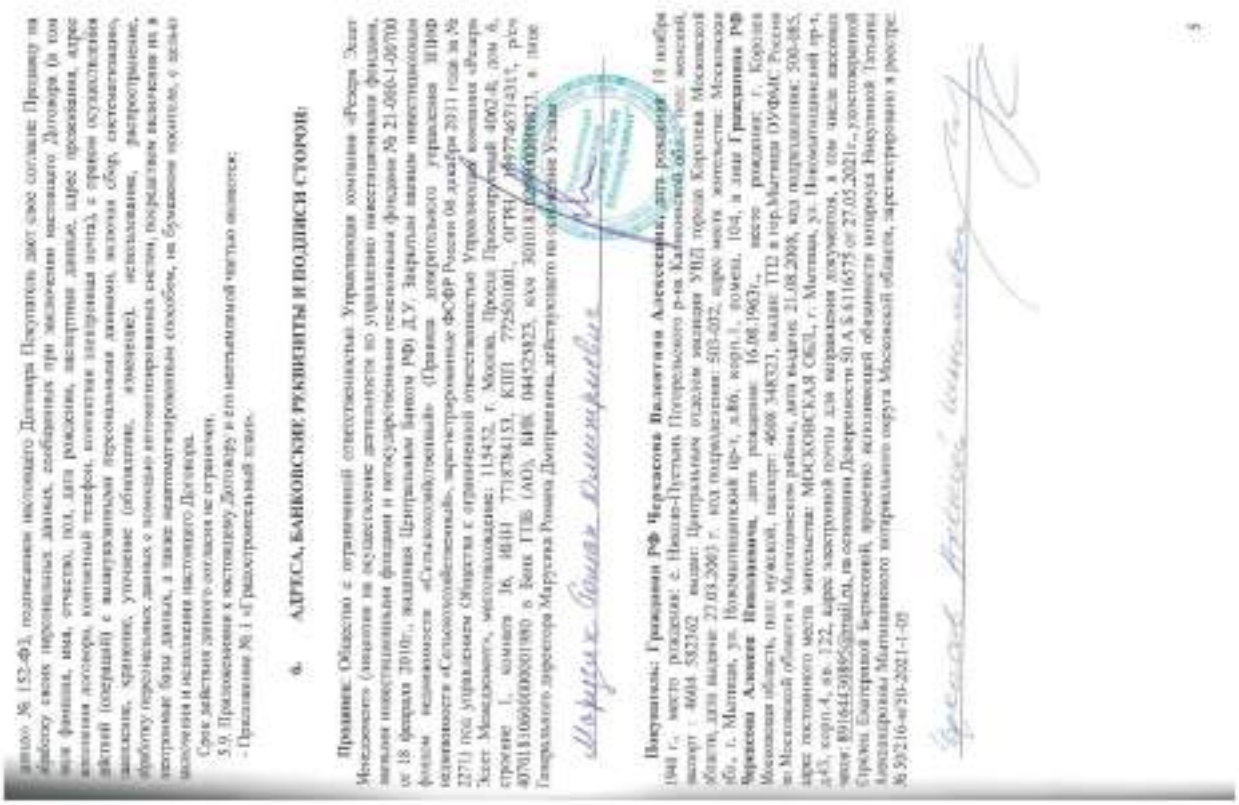
3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в указанные в п. 1.4 настоящего Договора сроки.

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

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



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 214 из 441



10. Объект анализа № 10.
tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

**ДОГОВОР № SIIO-4**
**КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

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

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выдана Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Маруенко Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ Татарченко Эрай Эрьевич**, дата рождения: 02.12.1978 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 019020, выдан ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г, код подразделения: 500-102, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Сокольская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9265952850@mail.ru, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

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

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 503кв.м.+/- 63, кадастровый номер: 50:14:0040108:916, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северная п. Краснознаменский, квасье р. Клязьма, зу. поле № 21; именуемый далее – **«Объект»**, входящим инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

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

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

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

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

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

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, прочее, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.



1.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

**Покупатель** настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

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

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

## 3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

**3.1. Продавец обязуется:**

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

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части сведений не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

**3.2. Покупатель обязуется:**

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

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

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

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

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

## 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из **Сторон** Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется

оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 216 из 441

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

4.3. **Стороны** также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельхозназначенный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен в подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из **Сторон** и один экземпляр для приобщения 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 понимать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершать данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для **Стороны** обстоятельств.

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

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактные электронная почта), с целью осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

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

- Приложение № 1 «Градостроительный план».



## 6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Продавец**: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (именуемое по осуществлению деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельхозназначенный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельхозназначенный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2273) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714917, р/сч 40701810900000000980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусик Роман Дмитриевич

**Покупатель: Гражданин РФ Тетерюков Эрик Эрьевич**, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 919920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 79659525586@mail.ru

Тетерюков Эрик Эрьевич



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3068
Страница 217 из 441

## Градостроительный план земельного участка №

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

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

*заявления ООО УК "Резерв Эссет Менеджмент"*

*от 01 октября 2020 г. № РОП-2944218957-19148152*

(реквизиты заявления о предоставлении земельного участка, иного акта в случае, предусмотренном частью 1.3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

*Московская область*

(субъект Российской Федерации)

*городской округ Щелково*

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| 1 | 489268.45 | 2216842.87 |
| 2 | 489264.17 | 2216865.87 |
| 3 | 489258.79 | 2216866.58 |
| 4 | 489261.09 | 2216841.41 |

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории — *55:14:0040166:916*

Площадь земельного участка — *580 кв. м*

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

*Объекты капитального строительства отсутствуют*

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

*Проект планировки территории не утвержден*



Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

*Документация по планировке территории не утверждена*

(наименование и реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

*Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области*

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

М.П. _____ / *Кирсанов И.Ю.* /

(подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи 15.10.2020

(ДД.ММ.ГГГГ)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 479102020001000350A37
Владелец: Кирсанов Игорь Юрьевич
Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020

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



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 218 из 441

## 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

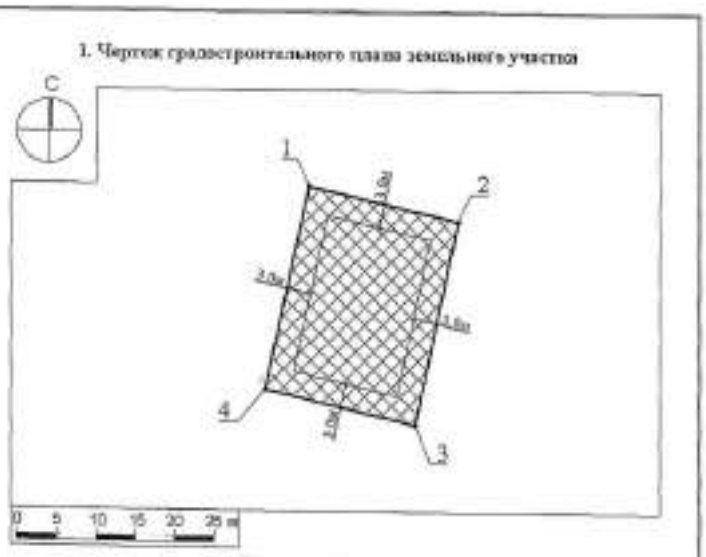
Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.
Площадь земельного участка 500 кв.м.

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в октябре 2020 года ГБУ МО "Мособлгеотрест".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охранные зоны инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Выпуск инженерных коммуникаций возможен по ТУ эксплуатирующих организаций. При наличии сооружений как ЛЭП и/или иных электрических сетей размещение зданий, строений, сооружений возможно при получении письменного решения о согласовании сетевых организаций.
4. Объекты капитального строительства разместить с учетом возможного негативного воздействия планируемого объекта на прилегающие территории, а также с учетом возможного негативного воздействия объектов, расположенных на прилегающих территориях, на планируемый объект.
5. Точка подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям тепло-, водоснабжения и водоотведения согласно информации о технических условиях эксплуатирующих организаций.
6. Подготовку проектной документации осуществлять в соответствии с требованиями законодательства по основании результатов инженерных изысканий.
7. Архитектурно-градостроительный облик объекта(ов) капитального строительства подлежит согласованию в случаях, установленных положением, утвержденным постановлением Правительства Московской области от 27.12.2019 г. № 1043/39. Виды объектов капитального строительства, указанные в п. 7 положения, рассмотрению не подлежат.
8. Предусмотреть стоянки автотранспорта на расчетное число машиномест в соответствии с действующими нормативами.
9. Проектирование выполняется в соответствии с законом Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-1 "О недрах".
10. Проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) должны проводиться в соответствии со статьей 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
11. Проектирование и строительство выполняются в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления", Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды", Приказа Федеральной службы по надзору в сфере природопользования от 22.05.2017 № 242 "Об утверждении Федерального классификационного каталога отходов", Постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".
12. Проектирование выполняется в соответствии со ст. 27 Правил землепользования и застройки территории.

Выходные в М 1:500.

| Должность | Ф.И.О. | Подпись | Дата | Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Северное с. Красномаланинский, квартал д. Кипелка, на основе ИЗ 21 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Дир. инж. бюр. | Гобозов Д.Н. | | | | | | |
| Нач. отд. | Ивлиев К.В. | | | | | | |
| Гл.н. специал. | Терехова Е.Н. | | | Градостроительный план земельного участка | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | 2 | 3 |
| | | | | Чертеж градостроительного плана | | | |

РФ-50-3-66-0-00-2020-46326 | Лист 2 из 19




### Условные обозначения

- границы зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства
- граница земельного участка
- 1 — номер поворотной точки границ земельного участка
- 0,0м — минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)

| Должность | Ф.И.О. | Подпись | Дата | Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Северное с. Красномаланинский, квартал д. Кипелка, на основе ИЗ 21 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Дир. инж. бюр. | Гобозов Д.Н. | | | | | | |
| Нач. отд. | Ивлиев К.В. | | | | | | |
| Гл.н. специал. | Терехова Е.Н. | | | Градостроительный план земельного участка | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | 1 | 3 |
| | | | | Чертеж градостроительного плана | | | |

РФ-50-3-66-0-00-2020-46326 | Лист 3 из 19

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 219 из 441

**2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается**

*Земельный участок расположен в территориальной зоне: Ж-2 – зона застройки индивидуальными . и блокированными жилыми домами. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-3 установлена для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов. В составе зоны Ж-2 могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.*

*Устанавливаем градостроительный регламент.*

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

*Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области утверждены решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 669/68-172-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".*

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- *для индивидуального жилищного строительства 2.1;*
- *для ведения личного подсобного хозяйства 2.2;*
- *блокированная жилая застройка 2.3;*
- *коммунальное обслуживание 3.1;*
- *бытовое обслуживание 3.3;*
- *амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1;*
- *дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1;*
- *культурное развитие 3.6;*
- *религиозное использование 3.7;*
- *амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1;*
- *деловое управление 4.1;*
- *спорт 5.1;*
- *обеспечение внутреннего правопорядка 8.3;*
- *историко-культурная деятельность 9.3;*
- *земельные участки (территории) общего пользования 12.0;*

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- *стационарное медицинское обслуживание 3.4.2;*
- *среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2;*
- *общественное управление 3.8;*
- *обеспечение научной деятельности 3.9;*
- *обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;*
- *рынки 4.3;*
- *банковская и страховая деятельность 4.5;*
- *обслуживание автотранспорта 4.9;*



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




**Условные обозначения**

граница рассматриваемого участка

границы смежных участков

| Должность | Ф.И.О. | Подпись | Дата | Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Сябринское с. Красномайский, напротив д. Кожухово, на схеме № 21 |
|---|---|---|---|---|
| Исп. зам. нач. | Гайдукова Д.Н. | | | |
| Нач. отд. | Дубинина О.В. | | | |
| Гл.спец. (эксперт) | Терентьева Е.Н. | | | Градостроительный план земельного участка |

Лист 3 | Листов 8

Ситуационный план



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 220 из 441



- ведение садоводства 13.2;
- ведение личного подсобного хозяйства 13.2;
- оказание услуг связи 3.2;
- магазины 4.4;
- общественное питание 4.6;
- гостиничное обслуживание 4.7;
- ведение огородничества 13.1;
- спорт 5.1;
- объекты гаражного назначения 2.7.1;

Вспомогательные виды использования земельного участка:

- обустройство детской площадки 2.7;
- обеспечение доступности и объектов маломобильных и связанных с ней объектов 3.9.1;
- банковская и страховая деятельность 4.5;
- спорт 5.1;
- обеспечение внутреннего правопорядка 8.3.



2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, устанавливаемые градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | | | Максимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определенный как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенных в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения | Иные показатели |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Длина, м | Ширина, м | Площадь, м² или га | | | | | |
| – | – | – | – | 3(5)[1] | – | – | – |

*Основные виды разрешенного использования*

| № п/п | Наименование ВРИ | Код (числовое обозначение ВРИ) | Предельные размеры земельных участков (кв. м) | | Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельного участка (м) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | мин | мах | | |
| 1. | *Для индивидуального жилищного строительства* | 2.1 | 600 | 4 000 | 40% | 3 |
| 2. | *Для ведения личного подсобного хозяйства* | 2.2 | 600 | 5 000 | 40% | 3 |
| 3. | *Блокированная жилая застройка* | 2.3 | 200 | 3 000 | 3 эт. – 35,0%<br>2 эт. – 38,5%<br>1 эт. – 44,1% | 0 |
| 4. | *Коммунальное обслуживание* | 3.1 | 30 | 100 000 | 75% | 3 |
| 5. | *Бытовое обслуживание* | 3.3 | 100 | 100 000 | 60% | 3 |
| 6. | *Амбулаторно-поликлиническое обслуживание* | 3.4.1 | 5 000 | 1 000 000 | 60% | 3 |
| 7. | *Дошкольное, начальное и среднее общее образование* | 3.5.1 | По градостроительным регламентам | | | 3 |
| 8. | *Культурное развитие* | 3.6 | 1 000 | 100 000 | 30% | 3 |
| 9. | *Религиозное использование* | 3.7 | 1 000 | 100 000 | 50% | 3 |



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8
Страница 221 из 441

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 9. | Ритуальное использование | 12.3 | 1 000 | [illegible] | [illegible] | [illegible] |



| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 10. | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | 1 000 | 10 000 | 60% | 3 |
| 11. | Деловое управление | 4.1 | 1 000 | 100 000 | 35% | 3 |
| 12. | Склад | 6.9 | 1 000 | 100 000 | 75% | 3 |
| 13. | Обеспечение вооруженных сил | 8.1 | Не подлежит установлению | | | |
| 14. | Историко-культурная деятельность | 9.3 | Не распространяется | | | |
| 15. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не распространяется | | | |

*Условно разрешенные виды использования*

| № п/п | Наименование ВРИ | Код (числовое обозначение ВРИ) | Предельные размеры земельных участков (кв. м) | | Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельного участка (м) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | мин. | макс. | | |
| 1. | Социальное медицинское обслуживание | 3.4.2 | 10 000 | 1 000 000 | 50% | 3 |
| 2. | Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 | 5 000 | 100 000 | 60% | 3 |
| 3. | Общественное управление | 3.8 | 1 000 | 100 000 | 60% | 3 |
| 4. | Обеспечение научной деятельности | 3.9 | 2 100 | 100 000 | 60% | 3 |
| 5. | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 | 500 | 10 000 | 60% | 3 |
| 6. | Рынки | 4.3 | 1 500 | 50 000 | 45% | 3 |
| 7. | Магазины и торговые центры | 4.5 | 1 000 | 10 000 | 60% | 3 |
| 8. | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | 1 000 | 20 000 | 75% | 3 |
| 9. | Водные виды спорта | 5.1.5 | 600 | 1 500 | 60% | 3 |
| 10. | Водно-технические сооружения | 11.3 | 600 | 2 500 | 60% | 3 |
| 11. | Специальное обслуживание | 3.2 | 500 | 100 000 | 60% | 3 |
| 12. | Магазины | 4.4 | 500 | 10 000 | 60% | 3 |
| 13. | Общественное питание | 4.6 | 500 | 10 000 | 60% | 3 |
| 14. | Гостиничное обслуживание | 4.7 | 1 000 | 100 000 | 1 эт. - 60%<br>2 эт. - 50%<br>3 эт. - 45% | 3 |
| 15. | Ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | 400 | 1 000 | 0% | Не подлежит установлению |
| 16. | Связь | 6.8 | Не подлежит установлению | | | |
| 17. | Объекты гаражного назначения | 2.7.1 | 30(18)* | 20 000(30)* | 75(100)% | 200* |
| | | | * (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения легковых автотранспортных средств, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения легковых автотранспортных средств) | | | |



*Вспомогательные виды разрешенного использования*

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются одновременно с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополняющими их, которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.*

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

*Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территории объектов обслуживания населения; требования к параметрам по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования к параметрам и доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.*

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

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

| Признаки отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается | Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка | Требования к использованию земельного участка | Требования к параметрам объекта капитального строительства | | | Требования к размещению объекта капитального строительства | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определенный как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Иные требования к параметрам объекта капитального строительства | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Иные требования к размещению объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| - | - | - | - | - | - | - | - |



2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае подачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

| Признаки отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается | Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории | Реквизиты утвержденной документации по планировке территории | Зона особо охраняемой природной территории (вид): | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Функциональная зона | Виды разрешенного использования земельного участка | | Требования к параметрам объекта капитального строительства | | | Требования к размещению объектов капитального строительства | |
| | | | | Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определенный как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Иные требования к параметрам объекта капитального строительства | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Иные требования к размещению объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

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

подлежат уничтожению).** Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускаются при наличии письменного согласования с территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству.[1]

Земельный участок полностью расположен в пределах прибрежных территорий городских: Чеховский, Чернс.* Согласовать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.*

**6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:**

| Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | | |
|---|---|---|---|
| | Обозначение (номер) характерной точки | X | Y |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Водоохранная зона реки Клязьма | - | - | - |
| Водоохранная зона реки (наименование водного объекта) | - | - | - |
| Прибрежная защитная полоса городских Чеховский | - | - | - |
| Прибрежная защитная полоса городских Чернс | - | - | - |

**7. Информация о границах публичных сервитутов**

*Информация отсутствует*

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

**8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок:**

*Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 718/пр "Об утверждении видов элементов планировочной структуры". Городской округ Щелково, 50:14:0040108*

**9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа**

*Информация о технических условиях см. приложение*

**10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории**

*Закон Московской области от 30.12.2014 г. № 191/2014-ОЗ "О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области"*



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

5.1. Объекты капитального строительства

| № | Не имеется (сведения отсутствуют) | Не имеется (наименование объекта капитального строительства, этажность, вместимость, общая площадь, площадь застройки) |
|---|---|---|

инвентаризационный или кадастровый номер *Не имеется*

5.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

| № | Информация отсутствует (сведения отсутствуют) | Информация отсутствует (наименование объекта культурного наследия, вид объекта, площадь, площадь территории) |
|---|---|---|

*Информация отсутствует*
(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре *Информация отсутствует* от *Информация отсутствует* (дата)

**4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:**

| Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Объекты коммунальной инфраструктуры | | | Объекты транспортной инфраструктуры | | | Объекты социальной инфраструктуры | | |
| Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности | | | | | | | | |
| Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - |

**5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий**

*Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Клязьма.[2] Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки (сведения*

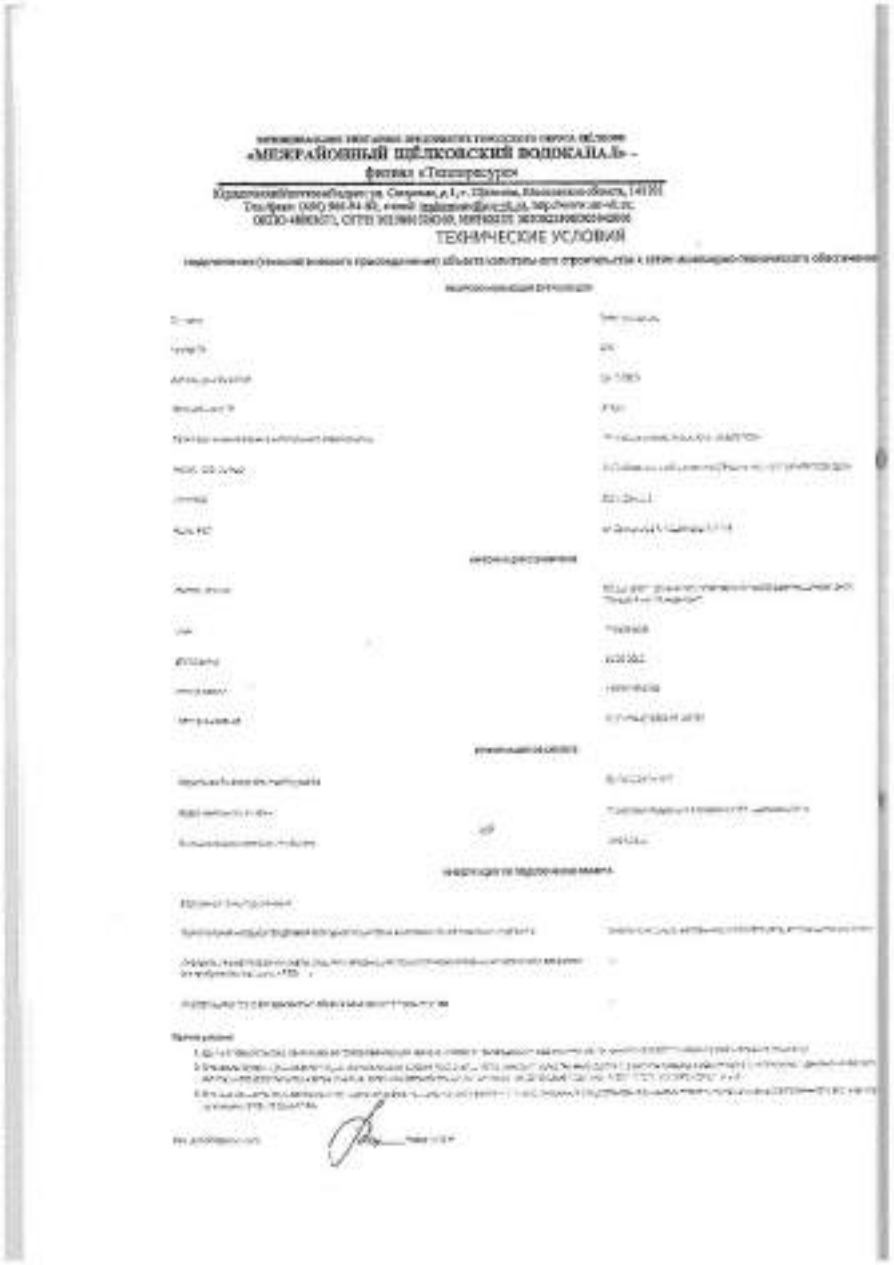


Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6bfb3008
Страница 224 из 441

11. Информация о проектах линий связи

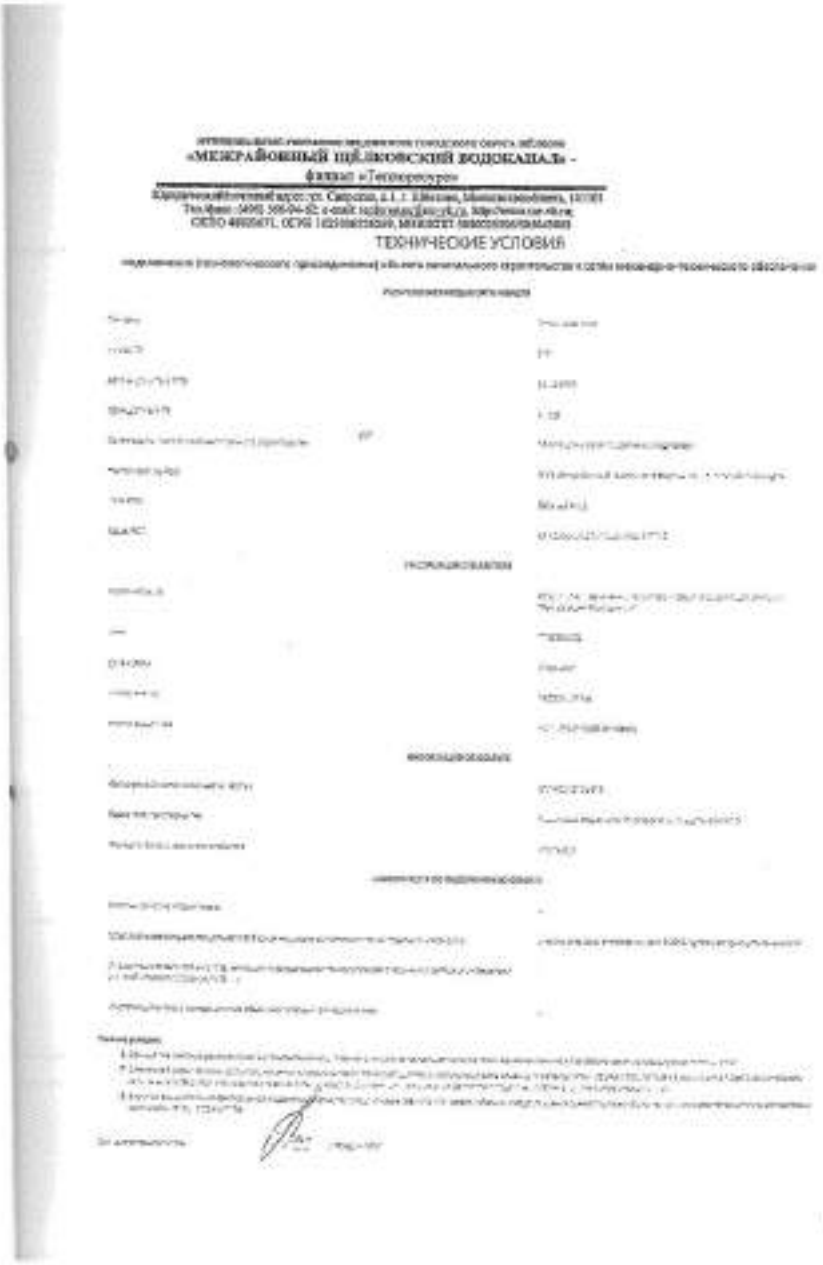
| (Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| 1 | - | - |

Примечания



«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» -
филиал «Теплоресурсы»

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ



«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» -
филиал «Теплоресурсы»

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3068
Страница 226 из 441

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



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

Юридический почтовый адрес: ул. Сиреневая, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-94-62, факс: (496) 566-84-62; e-mail: info@mvs-vk.ru, http://www.mvs-vk.ru
ОКПО 48883671, ОГРН 1035008726269, ИНН/КПП 5050025586/505001001,

## ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

| | |
|---|---|
| **РСО ГОСПОДНАЯ ВОДНЫЙ ОРГАНИЗАЦИЯ** | |
| Тип сети | Водопровод |
| Номер ТУ | 145-ссвз |
| Дата выдачи ТУ и РСО | 05-6-2020 |
| Срок действия ТУ | 2 года |
| Срок подключения объекта капитального строительства | В течение 6 месяцев с момента заключения договора |
| Полное наименование РСО | МУП «Межрайонный Щёлковский Водоканал» |
| ИНН РСО | 5050025586 |
| Адрес РСО | 141100 МО, г. Щёлково, ул. Сиреневая, д. 1 |
| **ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВКЕ** | |
| Дата заявки | 10-09-2020 |
| Номер заявки | 1-20920/20-0-0 |
| Метод заявителя | ООО «ЭНЕРГОСТРОЙ-М 44444» |
| **ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ** | |
| Кадастровый номер земельного участка | 50:14:0040108:0 |
| Адрес земельного участка | Российская Федерация, Московская обл., Щёлковский г.о. |
| Категория объекта | Для жилого комплекса |
| **ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИСТОЧНИКЕ ОБЪЕКТА** | |
| Основание выдачи подключения | по графику ЦУ |
| Инвентарный инструкционный комплекс (указать с наименованием) | 0 |
| Информация о согласовании и организации, оказывающей технологическое обслуживание сетями инженерно-технического обеспечения с РСО | |
| Требования к книге по переносу и забору земельного участка | Разрешение КУИ МО от 27.11.2019 №0104-Р |

Другие условия:

1. Данные технические условия не являются основанием для подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утверждения проекта и выдачи разрешения на строительство.
2. В случае изменения срока получения технических условий заявителем, ранее обратившимся с запросом о выдаче технических условий, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения по настоящим Техническим условиям продлевается.
3. В случае перевода жилого помещения в нежилое (или, наоборот), а также изменения количества проживающих, данные технические условия должны быть пересмотрены и переоформлены в соответствии со статьями 7.24 и 7.26 Книги 2 ЖК.

Заместитель генерального директора по экономике и финансам _____ / А.Г. Ушаков /





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

Юридический почтовый адрес: ул. Сиреневая, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел./факс: (496) 566-94-62; e-mail: info@mvs-vk.ru, http://www.mvs-vk.ru
ОКПО 48883671, ОГРН 1035008726269, ИНН/КПП 5050025586/505001001

## ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 227 из 441

Сведения о технических условиях № 01108 ТУ от 01.10.2020
на электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:14:0040108
расположенном: Московская обл., Щелковский г.о.

**I. Предельная свободная мощность существующих сетей.**
Вблизи участка расположена ПС Семеновская , принадлежащая ПАО «МОЭСК». Максимальная мощность, разрешенная для технологического присоединения, по информации, размещенной на официальном интернет сайте
владельца указанного питающего центра составляет 5,29 МВА.
**II. Максимальная нагрузка:** 5,29 МВА.

**III. Срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению:**
В соответствии с подпунктом б) пункта 16 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии , объектов по производству электрической энергии , а так же объектов электросетевого хозяйства , принадлежащих сетевым орга-низациям и иным лицам , к электрическим сетям» , утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 №861, срок присоединения составляет:
а. В случаях осуществления технологического присоединения к электрическим сетям классом напряжения до 20 кВ включительно , при этом расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка , на котором расположены присоединяемые энергопри-нимающие устройства , составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской местности и от сетевой организации не требуется выполнение работ по строительству (реконструкции) объектов электросетевого хозяйства , включенных (подлежащих включению) в инвестиционные программы сетевых организаций (в том числе смежных сетевых организаций) , и (или) объектов по производству электрической энергии , за исключением работ по строительству объектов электросетевого хозяйства от существующих объектов электросетевого хозяйства до присоединяемых энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики:
**а.1.** 4 месяца - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет до 670 кВт включительно;
**а.2.** 1 год - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет свыше 670 кВт;
**б. в иных случаях:**
**б.1.** 6 месяцев – для заявителей – юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в целях технологического присоединения по одному источнику электроснабжения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 150 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), для заявителей - физических лиц, в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), которые используются для бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и электроснабжение которых предусматривается по одному источнику, и для заявителей, осуществляющих технологическое присоединение путем перераспределения мощности, если технологическое присоединение осуществляется к электрическим сетям, уровень напряжения которых составляет до 20 кВ включительно, и если расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка заявителя, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метро в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской

https://vedi.ab/0/04/reiqu/f/0w

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

Юридический и почтовый адрес: ул. Сиверская, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-04-61, факс: (498) 566-81-63; e-mail: info@mrs-vk.ru, http://www.mrs-vk.ru
ОКПО 48890671, ОГРН 1025004524269, ИНН/КПП 5050013306/505001001,

## ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

Выдача технических условий на подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства в целях электроснабжения

| | |
|---|---|
| **РЕСУРСОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ** | |
| Основание | Функции водоканализации |
| Номер ТУ | 1429-вод |
| Дата выдачи ТУ и РСО | 08.10.2020 |
| Срок действия ТУ | 3 года |
| Срок выполнения объекта капитального строительства | 18 месяцев с момента заключения договора |
| Наименование РСО | МУП «Межрайонный Щелковский Водоканал» |
| ИНН РСО | 5050013306 |
| Адрес РСО | 141100 МО, г. Щелково, ул. Сиверская, д.1 |
| **ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВИТЕЛЕ** | |
| Заявитель | [illegible] |
| Номер телефона | [illegible] |
| Полное наименование | Уведомление о начале земляных работ от 29.09.2020 № 50 |
| **ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ** | |
| Кадастровый номер земельного участка | 50:14:0040108:258 |
| Адрес земельного участка | Российская Федерация, Московская обл., Щелковский г.о. |
| Назначение объекта | Для ведения личного подсобного хозяйства |
| **ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧАЕМОМУ ОБЪЕКТУ** | |
| Категория (класс надежности) | по группе IV |
| Максимальная мощность (общая нагрузка) в соответствии с которой выдаются условия | 1 |
| Информация о выполнении (не выполнении) технических условий сетями или объектами (не объектах находящихся в РСО ___) | |
| Информация о плате за подключение объекта капитального строительства | Постановление КУГИ МО от 27.11.2019 №839-Р |

Примечание:

1. Данные технические условия не являются основанием для последующего выдачи проектной документации, строительства объекта и его подключения.
2. В течение 1 (одного) года для получения технических условий присоединения земельного участка необходимо подавать нагрузку с обращением заявителя в эксплуатирующую сетевую организацию с заявлением о технологическом присоединении на основании Договора технологического присоединения.
3. В случае полного или частичного неисполнения [illegible] по вине заявителя, технические условия аннулируются и подключение заявителя может быть произведено в соответствии с положениями ст. 26 п. 7.26 ФЗ-№ 35.

Технический генеральный директор по технологии и развитию А.С. Мамаев

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 228 из 441

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

**Акт**
**к Договору купли-продажи земельного участка № SHO-4**
**от «18» декабря 2021 г.**

Московская область, г. Балашиха «24» 12 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выдана Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Мирулика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ Тетеркино Эрий Эрьевич**, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13в, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9265952850@mail.ru, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ, п. 1.2. Договора купли-продажи земельного участка № SHO-4 от «18» декабря 2021 года (именуемого далее - Договор) составили настоящий акт о нижеследующем:

1. **Продавец** передал в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** принял в соответствии с условиями Договора земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500кв.м.+/- 63, кадастровый номер: 50:14:0040108:916, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное в. Красноармейский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – «Объект», владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

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

2. В соответствии с настоящим Передаточным Актом **Продавец** передал **Покупателю** Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего Передаточного Акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным полностью и/или в части никаким не указанными в Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим. На Объекте отсутствуют какие-либо здания или строения.

**Покупатель** настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к Договору.





tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3068
Страница 229 из 441

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

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

5. Настоящим актом каждая из **Сторон** подтверждает, что на момент подписания настоящего Акта цена продажи Объекта по Договору **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек** (НДС не облагается) **Покупателем** оплачена полностью, каких-либо финансовых претензий по Договору у **Сторон** не имеется.

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

**АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2011г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусина Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусин Роман Дмитриевич

**Покупатель: Гражданин РФ Тетеркин Эрий Эрьевич**, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Советская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе иковых чеков: 0265952850@mail.ru,

Тетеркин Эрий Эрьевич

Платежка:
05 - 06 .2021



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b5b3068
Страница 230 из 441

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

ООО "Центр оценки инвестиций"

Получено 02.12.2021

**ДОГОВОР № SBO-28**
**КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Московская область, г. Балашиха «04» 12 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ Бочаниковский Андрей Аркадьевич**, дата рождения: 16.04.1970 г., место рождения: пос. Большие г. Калининград Московская обл., пол: мужской, паспорт: 4614 775122, выдан: Отделением в городском округе Юбилейный Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском округе Королев, дата выдачи: 23.04.2015 г., код подразделения: 500-057, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. А.И. Соколова, д.7/4, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: ura_box@mail.ru, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

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

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

– земельный участок, **категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подобного хозяйства, для ведения личного подобного хозяйства, площадью 500+ – 62кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:922, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, сторона о. Красноармейский, южнее р. Клязьма, на поле № 28**, именуемый далее – **«Объект»**, владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 50:14:0040108:922-50/158/2020-1 от 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) прав в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сказано: запрет: доверительное управление.

Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления в праве собственности **Покупателя** на Объект не будет ограничено (обременено) им.

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

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

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

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

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продавать, дарение, уступка, аренда, иное обременение прав) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра



перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом, за исключением указанных в п. 1.1. настоящего Договора, не имеется. На Объекте отсутствуют какие- либо здания, строения или сооружения.

**Покупатель** настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Обществ с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

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

**Покупатель** обязуется **в срок до «29» октября 2021 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.**

2.3. Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

## 3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

**3.1. Продавец обязуется:**

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

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не арестованным, не заложенным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части никакими не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

**3.2. Покупатель обязуется:**

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

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

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

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

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

## 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из **Сторон** Договора от государственной регистрации перехода прав собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона,** нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b5b30d8
Страница 231 из 441

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

причиненные этим убытки в полном объеме.

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

4.3. **Стороны** также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Управляющая компания не несет перед Покупателем ответственности по обязательствам, возникшим в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, три экземпляра выдаётся – **Продавцу**, один экземпляр - **Покупателю** и один экземпляр для приобщения к делу правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области. При этом на государственную регистрацию в орган регистрации на территории Московской области подаётся 3 (Три) экземпляра настоящего Договора, один экземпляр остаётся у Продавца для управленческого учёта и в органе регистрации прав на территории Московской области не сдаётся.

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

5.3. С соответствии с ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 -551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не имеют дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для **Сторон** обстоятельств.

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

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщаемых при заключении настоящего Договора (в том числе имени, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес регистрации, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), о правом осуществлении 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.



3.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:
- Приложение № 1 «Градостроительный план».

## 6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Продавец**: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выдана Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4063-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714517, р/с 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава.

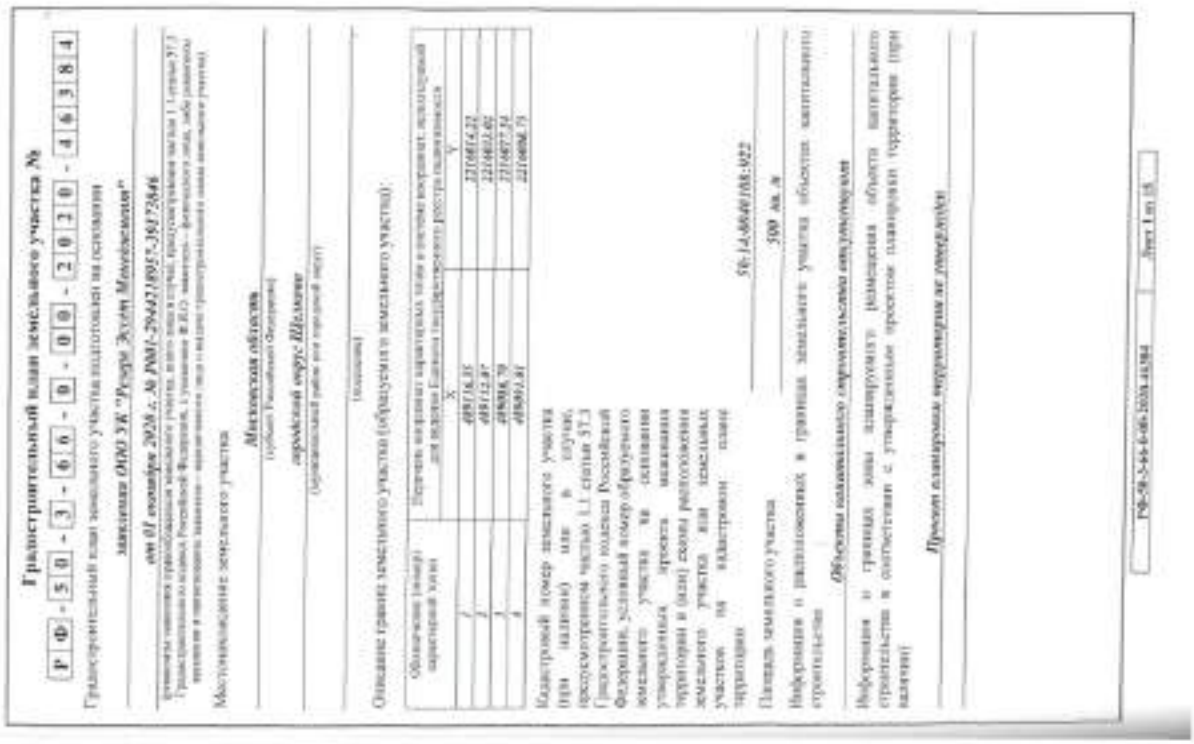
Марусев Роман Дмитриевич

**Покупатель: Гражданин РФ Бочаниевский Андрей Аркадьевич**, дата рождения: 16.04.1970 г., место рождения: пос. Болшево г.Калининград Московская обл., пол: мужской, паспорт: 4614 715122, выдан: Отделением в городском округе Юбилейный Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском округе Королев, дата выдачи: 23.04.2015 г., код подразделения: 500-057, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. А.И. Совхозная, д.7/4, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе скановых чеков: a.p.v_bochk@mail.ru

Бочаниевский Андрей Аркадьевич



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3068
Страница 232 из 441



Градостроительный план земельного участка №

РФ-50-3-06-0-00-2020-4638 4

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления ООО УК "Ресурс Эстейт Менеджмент" от 01 сентября 2020 г. № РИП-2944218955-20172646

Местоположение земельного участка

Московская область

городской округ Щелково

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

| Обозначение точек границ земельного участка | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| 1 | 489116,18 | 2210874,23 |
| 2 | 489112,87 | 2210910,65 |
| 3 | 489096,70 | 2210877,34 |
| 4 | 489093,97 | 2210896,73 |

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, если земельный участок предстоит образовать в соответствии с утвержденным проектом планировки территории и (или) схемой расположения земельного участка или земельный участок на кадастровом плане территории: 50:13:0040108:922

Площадь земельного участка 500 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют

Информация о границах зоны планируемого строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Проект планировки внутриквартальной территории

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

5. Настоящим актом каждая из **Стороны** подтверждает, что на момент подписания настоящего Акта цена продажи Объекта по Договору **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек** (НДС не облагается) **Покупателем** оплачена полностью, каких-либо финансовых претензий по Договору у **Стороны** не имеется.

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

**АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Продавец: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810000000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусик Роман Дмитриевич

**Покупатель: Гражданин РФ Бочановский Андрей Аркадьевич,** дата рождения: 16.04.1970 г., место рождения: пос. Большево г. Калининград Московская обл., пол: мужской, паспорт: 4014 775122, выдан: Отделением в городском округе Юбилейный Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском округе Королев, дата выдачи: 23.04.2015 г, код подразделения: 500-057, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. А.И. Соколова, д.7/4, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: npx_box@mail.ru

Бочановский Андрей Аркадьевич



**Акт**
**к Договору купли-продажи земельного участка № SHO-28**
**от «19» 12 2021 г.**

Московская область, г. Балашиха «23» 12 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ Бочановский Андрей Аркадьевич**, дата рождения: 16.04.1970 г., место рождения: пос. Большево г. Калининград Московская обл., пол: мужской, паспорт: 4014 775122, выдан: Отделением в городском округе Юбилейный Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском округе Королев, дата выдачи: 23.04.2015 г, код подразделения: 500-057, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. А.И. Соколова, д.7/4, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: npx_box@mail.ru, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ, п. 1.2. Договора купли-продажи земельного участка № SHO-28 от «19» 12 2021 года (именуемого далее - Договор) составили настоящий акт о нижеследующем:

1. **Продавец** передал в собственность **Покупателю, а Покупатель** принял в соответствии с условиями Договора земельный участок, **категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйство, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:922, расположенный по адресу: Московская область, Шелковский р-н, севернее п. Красновидовский, южнее р. Клязьма, на поле № 21.**

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

2. В соответствии с настоящим Передаточным Актом **Продавец** передал **Покупателю** Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего Передаточного Акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным полностью и/или в части никакими не указанными в Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим. На Объекте отсутствуют какие-либо здания или строения.

**Покупатель** настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к Договору.

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



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3908
Страница 234 из 441

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

ООО "Центр оценки инвестиций"

Получено 06.12.2021

**ДОГОВОР № SDO-36**
**КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Московская область, г. Балашиха «16» 10 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ Павловский Иван Дмитриевич**, дата рождения: 14.03.2003г., место рождения: г. Москва., пол: мужской, паспорт: 4518 079084, выдан: отделом УФМС России по гор. Москве по району Хорошо, дата выдачи: 14.04.2017, код подразделения: 770-027, адрес постоянного места жительства: гор. Москва, ул.Дыбенко, д.14, к о р п . 2 , кв.63, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: a p s _ b o s s @ m a i l . r u именуемый в дальнейшем **«Покупатель-1»**, и

**Гражданин РФ Павловский Василий Дмитриевич**, дата рождения: 14.03.2003г., место рождения: г. Москва., пол: мужской, паспорт: 4518 079085, выдан: отделом УФМС России по гор. Москве по району Хорошо, дата выдачи: 14.04.2017, код подразделения: 770-027, адрес постоянного места жительства: гор. Москва, ул. Дыбенко, д.14, к о р п . 2 , кв. 63, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: a p s _ b o s s @ m a i l . r u , именуемый в дальнейшем **«Покупатель-2»**, совместно именуемые **«Покупатели»**, с другой стороны,

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

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. **Продавец** обязуется передать в общую долевую собственность **Покупателей** (по ½ доли в праве собственности каждому), а **Покупатели** обязуются принять и оплатить по договорной цене, согласованной между **Сторонами**:

**- земельный участок, категория земель: категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:924, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21;** именуемый далее – **«Объект»**, принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 50:14:0040108:924-50/058/2020-1 от 15 сентября 2020г

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателям** будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления и право собственности **Покупателей** на Объект не будет ограничено (обременено) им.

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

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

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

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



1.5. **Покупатели** не вправе распоряжаться (продавать, дарить, уступать, иначе обременять права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к ним права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатели** удовлетворены качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружили при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых им не сообщил **Продавец**.

1.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом за исключением указанных в п. 1.1. настоящего Договора, не имеется. На Объекте отсутствуют какие- либо здания, строения или сооружения.

**Покупатели** настоящим подтверждают, что **Продавец** сообщил им о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатели** подтверждают, что на момент заключения настоящего Договора Покупатели не являются и гарантируют, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будут являться владельцами инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора **Покупатели** не являются и гарантируют, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будут являться участниками ООО УК «РЭМ».

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА**

2.1. По соглашению **Сторон** Объект продается за денежную сумму в **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). При этом стоимость ½ доли в праве собственности на Объект для любого из **Покупателей** составляет **462 500 (Четыреста шестьдесят две тысячи пятьсот) рублей 00 (ноль) копеек.**

2.2. Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.3. **Покупатели** обязуются оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:

**- Покупатели** обязуются **в срок до «23» октября 2021** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.**

2.4. За исполнение всех обязательств по настоящему Договору, в том числе за исполнение обязательств по оплате, **Покупатели** отвечают солидарно (несут солидарную ответственность).

**3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ**

**3.1. Продавец обязуется:**

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателям** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект **Покупателям** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью или в части никакими не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

**3.2. Покупатели обязуются:**

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

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

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

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

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

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ**



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 235 из 441

фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес нахождения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

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

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

## 6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Продавец:** Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выдана Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 16 декабря 2011 года за № 2771) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784155, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810000000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусик Роман Дмитриевич

**Покупатель-1: Гражданин РФ Павловский Иван Дмитриевич**, дата рождения: 14.08.2003г., место рождения: г. Москва, пол: мужской, паспорт: 4518 079084, выдан: отделом УФМС России по гор.Москве по району Хорошо, дата выдачи: 14.04.2017, код подразделения: 770-027, адрес постоянного места жительства: гор. Москва, ул.Дубенко, д.14, к о р п . 2 , кв.63, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: pps_bosa@mail.ru

Павловский Иван Дмитриевич

**Покупатель-2: Гражданин РФ Павловский Василий Дмитриевич**, дата рождения: 14.03.2003г., место рождения: г. Москва, пол: мужской, паспорт: 4518 079085, выдан: отделом УФМС России по гор.Москве по району Хорошо, дата выдачи: 14.04.2017, код подразделения: 770-027, адрес постоянного места жительства: гор. Москва, ул.Дубенко, д.14, к о р п . 2 , кв.63, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: pps_bosa@mail.ru

Павловский Василий Дмитриевич



4.1. В случае нарушения **Покупателями** (или одним из них) сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, **Покупатели** обязуются в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из **Сторон** Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателям**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

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

4.3. **Стороны** также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения спорных путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатели являются физическими лицами) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатели являются юридическим лицом или обладают статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами иностранного инвестиционного фонда, осуществляется за счет собственного имущества управляющей компании.

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен в подписан в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра выдаётся – **Продавцу**, два экземпляр - **Покупателю** и один экземпляр для приобщения к делу правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области. При этом на государственную регистрацию в орган регистрации на территории Московской области подаётся 4 (Четыре) экземпляра настоящего Договора, один экземпляр остаётся у Продавца для управленческого учёта и в орган регистрации прав на территории Московской области не сдаётся.

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

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием сильно тяжелых для **Сторон** обстоятельств.

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

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора **Покупатели** дают свое согласие **Продавцу** на обработку своих персональных данных, собранных при заключении настоящего Договора (в том числе



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6bfb3068
Страница 236 из 441

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

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

*Документация по планировке территории не утверждена*

(указываются в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утвержден проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

*Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области*

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

М.П. _____ / *Кипаева И.Ю.* /

(подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи: 13.10.2020

(ДД.ММ.ГГ.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 47910202000100030437

Владелец: Клусова Ирина Юрьевна

Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020

РФ-50-3-66-0-00-2020-46386 | Лист 2 из 18

# Градостроительный план земельного участка №

РФ-50-3-66-0-00-2020-46386

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

*заявления ООО УК "Резерв Эссет Менеджмент"*

*от 01 октября 2020 г. № РЭУ-2944218957-39174635*

(реквизиты заявления о предоставлении земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления о предоставлении земельного участка – юридического лица и индекс градостроительного плана земельного участка)

Местоположение земельного участка

*Московская область*

(субъект Российской Федерации)

*городской округ Щелково*

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| 1 | 489868.86 | 2216098.24 |
| 2 | 489867.57 | 2216032.87 |
| 3 | 489916.81 | 2216016.89 |
| 4 | 489940.20 | 2216097.00 |

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории: *50:74:0040108:924*

Площадь земельного участка: *500 кв. м*

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

*Объекты капитального строительства отсутствуют*

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

*Проект планировки территории не утвержден*

РФ-50-3-66-0-00-2020-46386 | Лист 1 из 18

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 237 из 441

## 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

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

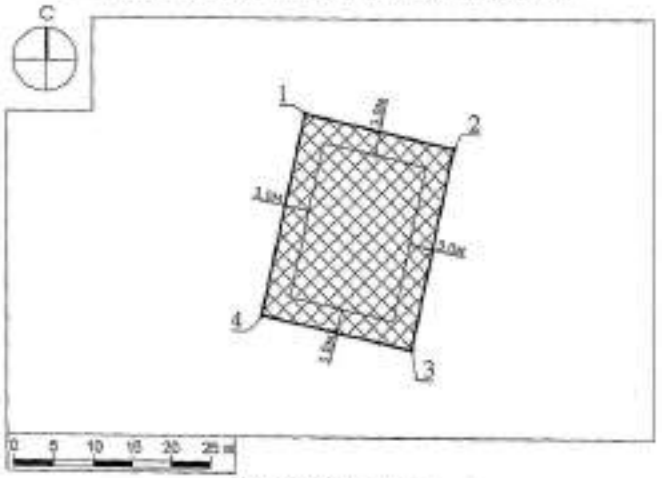
1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в октябре 2020 года ГБУ МО "Мособлгеотрест".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охранные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

Выполнено в М 1:500

| Должность | Ф.И.О. | Подпись | Дата | Российская Федерация, Московская область, г.о. Щелковский, Северная с. Красногорский, жилая д. Клязьма, ул. Лесная, 39 |
|---|---|---|---|---|
| Нач. отд. арх. | Гайдаев Д.Н. | | | |
| Нач. отд. | Шабанов Н.Е. | | | |
| Гл.н. специал. | Гаврилова С.Р. | | | |
| | | | | Градостроительный план земельного участка: Стадия / Лист / Листов: 1 / 3 |
| | | | | Чертеж градостроительного плана |

РФ-50-3-66-6-00-2020-44586 | Лист 4 из 15

## 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка




**Условные обозначения**

- граница зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства
- граница земельного участка
- 1 — номер поворотной точки границ земельного участка
- 0,0м — минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)

| Должность | Ф.И.О. | Подпись | Дата | Российская Федерация, Московская область, г.о. Щелковский, Северная с. Красногорский, жилая д. Клязьма, ул. Лесная, № 39 |
|---|---|---|---|---|
| Нач. отд. арх. | Гайдаев Д.Н. | | | |
| Нач. отд. | Шабанов Н.Е. | | | |
| Гл.н. специал. | Гаврилова С.Р. | | | |
| | | | | Градостроительный план земельного участка: Стадия / Лист / Листов: 1 / 3 |
| | | | | Чертеж градостроительного плана |

РФ-50-3-66-6-00-2020-44586 | Лист 3 из 15

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 238 из 441

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

*Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-2 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-2 установлена для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов. В составе зоны Ж-2 могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.*

*Устанавливается градостроительный регламент.*

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

*Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области утвержден решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 669/68-173-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".*

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- *для индивидуального жилищного строительства 2.1;*
- *для ведения личного подсобного хозяйства 2.2;*
- *блокированная жилая застройка 2.3;*
- *коммунальное обслуживание 3.1;*
- *бытовое обслуживание 3.3;*
- *амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1;*
- *дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1;*
- *культурное развитие 3.6;*
- *религиозное использование 3.7;*
- *амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1;*
- *деловое управление 4.1;*
- *спорт 5.1;*
- *обеспечение внутреннего правопорядка 8.3;*
- *историко-культурная деятельность 9.3;*
- *земельные участки (территории) общего пользования 12.0;*

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- *стационарное медицинское обслуживание 3.4.2;*
- *среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2;*
- *общественное управление 3.8;*
- *обеспечение научной деятельности 3.9;*
- *обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;*
- *рынки 4.3;*
- *банковская и страховая деятельность 4.5;*
- *обслуживание автотранспорта 4.9;*



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




**Условные обозначения**

граница рассматриваемого участка

границы смежных участков

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Должность | ФИО | Подпись | Дата | Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Гебдомское п., Красноглинковский, южнее д. Аксинья, на поле № 27 |
| Зам. нач. отд. | Гайдамак Д.И. | | | |
| Нач. сект. | Шабанову Н.В. | | | |
| Гл.спец. | Пономарев Е.Н. | | | Градостроительный план земельного участка |
| | | | | Стадия: — Лист: 1 Листов: 3 |
| | | | | Ситуационный план |



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 239 из 441

- ведение садоводства 13.2;
- ведение личного подсобного хозяйства 13.3;
- социальное обслуживание 3.2;
- магазины 4.4;
- общественное питание 4.6;
- гостиничное обслуживание 4.7;
- ведение огородничества 13.1;
- связь 6.8;
- объекты гаражного назначения 2.7.1;

вспомогательные виды использования земельного участка:

- обслуживание видов использования застройки 2.7;
- обеспечение доступности и области энергопотребления и смежных с ней областях 3.9.1;
- банковская и страховая деятельность 4.5;
- связь 6.8;
- обеспечение внутреннего правопорядка 8.3.



2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | | | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенных в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения | Иные показатели |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Длина, м | Ширина, м | Площадь, м² или га | | | | | |
| - | - | - | - | 3(-) [2] | - | - | - |

*Основные виды разрешенного использования*

| № п/п | Наименование ВРИ | Код (числовое обозначение ВРИ) | Предельные размеры земельных участков (кв. м) | | Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельного участка (м) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | min | max | | |
| 1. | *Для индивидуального жилищного строительства* | 2.1 | 400 | 4 000 | 60% | 3 |
| 2. | *Для ведения личного подсобного хозяйства* | 2.2 | 400 | 5 000 | 40% | 3 |
| 3. | *Блокированная жилая застройка* | 2.3 | 200 | 5 000 | 1 эт. – 59,6%<br>2 эт. – 50,8%<br>3 эт. – 44,1% | 0 |
| 4. | *Коммунальное обслуживание* | 3.1 | 20 | 100 000 | 75% | 3 |
| 5. | *Бытовое обслуживание* | 3.3 | 200 | 100 000 | 60% | 3 |
| 6. | *Амбулаторно-поликлиническое обслуживание* | 3.4.1 | 5 000 | 1 000 000 | 60% | 3 |
| 7. | *Дошкольное, начальное и среднее общее образование* | 3.5.1 | *Не подлежит установлению* | | | 3 |
| 8. | *Культурное развитие* | 3.6 | 1 000 | 100 000 | 50% | 3 |
| 9. | *Религиозное использование* | 3.7 | 1 000 | 100 000 | 50% | 3 |



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8
Страница 240 из 441

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 10. | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | 1 000 | 10 000 | 60% | 3 |
| 11. | Дошкольное образование | 3.5.1 | 1 000 | 100 000 | 35% | 3 |
| 12. | Спорт | 5.1 | 1 000 | 100 000 | 75% | 3 |
| 13. | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | Не подлежит установлению | | | |
| 14. | Историко-культурная деятельность | 9.3 | Не распространяется | | | |
| 15. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не распространяется | | | |

*Условно разрешенные виды использования*

| № п/п | Наименование ВРИ | Код (числовое обозначение ВРИ) | Предельные размеры земельных участков (кв. м) | | Минимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельного участка (м) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | мин | макс | | |
| 1. | Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 | 10 000 | 1 000 000 | 30% | 3 |
| 2. | Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 | 5 000 | 100 000 | 60% | 3 |
| 3. | Общественное управление | 3.8 | 1 000 | 100 000 | 60% | 3 |
| 4. | Обеспечение научной деятельности | 3.9 | 2 500 | 100 000 | 60% | 3 |
| 5. | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 | 500 | 10 000 | 60% | 3 |
| 6. | Рынки | 4.3 | 1 500 | 50 000 | 45% | 3 |
| 7. | Магазины и торговые комплексы | 4.4 | 1 000 | 10 000 | 60% | 3 |
| 8. | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | 1 000 | 20 000 | 25% | 3 |
| 9. | Водные виды спорта | 11.2 | 600 | 1 500 | 40% | 3 |
| 10. | Водные виды транспорта | 11.3 | 600 | 2 500 | 40% | 3 |
| 11. | Складские объекты | 6.9 | 500 | 100 000 | 80% | 3 |
| 12. | Недропользование | 6.1 | 600 | 10 000 | 50% | 3 |
| 13. | Общественное питание | 4.6 | 500 | 10 000 | 50% | 3 |
| 14. | Гостиничное обслуживание | 4.7 | 1 000 | 100 000 | 1 эт. - 60%<br>2 эт. - 50%<br>3 эт. - 45% | 3 |
| 15. | Водные перевозки | 7.3.1 | 400 | 1 000 | 0% | Не подлежит установлению |
| 16. | Связь | 6.8 | Не подлежит установлению | | | |
| 17. | Объекты гаражного назначения | 2.7.1 | 50(15)* | 24 000(10)* | 75(100)% | 3(0)* |
| | | | *- (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, которые ближе или более общих линий с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан) | | | |



*Вспомогательные виды разрешенного использования*

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.*

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

*Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территория объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования к параметрам и виду ограждений территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.*

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



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8
Страница 241 из 441

2.4. Требования к высотности, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 37.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

| Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается | Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка | Требования к использованию земельного участка | Требования к параметрам объекта капитального строительства | | | Требования к размещению объекта капитального строительства | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определенный как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Иные требования к параметрам объекта капитального строительства | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Иные требования к размещению объекта капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| - | - | - | - | - | - | - | - |

РФ-50-3-66-8-00-2020-46586 | Лист 11 из 15

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положениями об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

| Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, для которого градостроительный регламент не устанавливается | Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории | Реквизиты утвержденной документации по планировке территории | Зонирование особо охраняемой природной территории (зон) | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Функциональная зона | Виды разрешенного использования земельного участка | | Требования к параметрам объекта капитального строительства | | | Требования к размещению объекта капитального строительства | |
| | | | | Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определенный как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Иные требования к параметрам объекта капитального строительства | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Иные требования к размещению объекта капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |

РФ-50-3-66-8-00-2020-46586 | Лист 12 из 15

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

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

Земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромных территорий аэродромов: Чкаловский, Черкизово.* Согласовать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.[5]

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

| Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона | Перечень координат характерных точек в местных координатах, используемый для ведения Единого государственного реестра недвижимости | | |
|---|---|---|---|
| | Обозначение (номер) характерной точки | X | Y |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| *Водоохранная зона реки Клязьма* | - | - | - |
| *Приаэродромная территория аэродрома Чкаловский* | - | - | - |
| *Приаэродромная территория аэродрома Черкизово* | - | - | - |

7. Информация о границах публичных сервитутов

*Информация отсутствует*

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

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

*Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 738/пр "Об утверждении видов элементов планировочной структуры". Городской округ Щелково, 50:14:0040108*

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

*Информацию о технических условиях см. приложение*

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

*Закон Московской области от 30.12.2014 г. № 191/2014-ОЗ "О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области"*





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

3.1. Объекты капитального строительства

| № | *Не имеется* (сведения, указанные на чертеже(ах) градостроительного плана) | *Не имеется* (наименование объекта капитального строительства, этажность, вместимость, общая площадь, площадь застройки) |
|---|---|---|

инвентаризационный или кадастровый номер *Не имеется*

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

| № | *Информация отсутствует* (сведения, указанные на чертеже(ах) градостроительного плана) | *Информация отсутствует* (наименование объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки) |
|---|---|---|

*Информация отсутствует*
(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении памятника в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре *Информация отсутствует* от *Информация отсутствует* (дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

| Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Объекты коммунальной инфраструктуры | | | Объекты транспортной инфраструктуры | | | Объекты социальной инфраструктуры | | |
| Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - |

| Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня территориальной доступности | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - |

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории

*Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Клязьма.[3] Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускается*



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 243 из 441

11. Информация о крайних линиях: _____

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

*Приложения*

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

Юридический (почтовый) адрес: ул. Сиреневая, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-94-62, факс: (496) 566-94-62; e-mail: info@mvk-vk.ru, http://www.mvk-vk.ru
ОКПО 48803677, ОГРН 1025006526269, ИНН/КПП 5050025306/505001001,

## ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

(наименование (технологического присоединения) объекта капитального строительства в целях водопроводно-канализационного обеспечения)

| РЕСУРСОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ | |
|---|---|
| Тип тех. | Холодное водоснабжение |
| Номер ТУ | 3448/пер |
| Дата выдачи ТУ и РСО | 09.10.2020 |
| Срок действия ТУ | 2 года |
| Срок подключения объекта капитального строительства | 15 месяцев с момента заключения договора |
| Наименование РСО | МУП «Межрайонный Щёлковский Водоканал» |
| ИНН РСО | 5050025306 |
| Адрес РСО | 141100 МО, г. Щёлково, ул. Сиреневая, д. 1 |
| ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВКЕ | |
| Дата заявки | 01.10.2020 |
| Номер заявки | 1102201016911 |
| Номер телефона | 7(903) 129-02-22, 7(917) 570-70-22 |
| ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ | |
| Кадастровый номер земельного участка | 50:14:0050110:552 |
| Адрес земельного участка | Российская Федерация, Московская обл., Щелковский г.о. |
| Назначение объекта | Для жилищно-гражданского строительства |
| ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧАЕМОМУ ОБЪЕКТУ | |
| Желаемый вид подключения | по вновь сб. |
| Максимальная нагрузка в точке подключения, необходимая заявителю, в соответствии с заявкой (куб/час) | 3 |
| Информация о ситуационном плане расположения земельного участка или объекта (по требованию организации ВКХ) | |
| Информация о плате за подключение объекта капитального строительства | Распоряжение ЕКТ МО от 27.11.2019 №316-Р |

Прочие условия:

1. Данные технические условия не являются основанием для технического присоединения к сетям водопроводно-канализационного обеспечения, разрешения выданного в проектировании.
2. В течение 1 (одного) года с даты получения технических условий правообладатель земельного участка (объекта) передать выгоду в обязательных технологических подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения на основании Договора о подключении (технологическое присоединение).
3. В случае выдачи данных технических условий (ТУ, приложений) в отсутствии, в необходимом в нормативных документах, может быть принято к обязательному в соответствии со статьями 7.19 и 7.20 Кодекса РФ.

Генеральный директор по экономике и финансам /А.С. Малыгин

Дедурина Е.А.
ПАТ-1 УРТВ

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

Юридический (почтовый) адрес: ул. Сиреневая, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-94-62, факс: (496) 566-94-62; e-mail: info@mvk-vk.ru, http://www.mvk-vk.ru
ОКПО 48803677, ОГРН 1025006526269, ИНН/КПП 5050025306/505001001,

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

(наименование (технологического присоединения) объекта капитального строительства в целях водопроводно-канализационного обеспечения)

РЕСУРСОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
Тип тех. Холодное водоснабжение
Номер ТУ 3448/пер
Дата выдачи ТУ и РСО 09.10.2020
Срок действия ТУ 2 года
Срок подключения объекта капитального строительства 15 месяцев с момента заключения договора
Наименование РСО МУП «Межрайонный Щёлковский Водоканал»
ИНН РСО 5050025306
Адрес РСО 141100 МО, г. Щёлково, ул. Сиреневая, д. 1
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВКЕ
Дата заявки 01.10.2020
Номер заявки 1102201016911
Номер телефона 7(903) 129-02-22, 7(917) 570-70-22
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ
Кадастровый номер земельного участка 50:14:0050110:552
Адрес земельного участка Российская Федерация, Московская обл., Щелковский г.о.
Назначение объекта Для жилищно-гражданского строительства
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧАЕМОМУ ОБЪЕКТУ
Желаемый вид подключения по вновь сб.
Максимальная нагрузка в точке подключения, необходимая заявителю, в соответствии с заявкой (куб/час) 3
Информация о ситуационном плане расположения земельного участка или объекта (по требованию организации ВКХ)
Информация о плате за подключение объекта капитального строительства Распоряжение ЕКТ МО от 27.11.2019 №316-Р

Прочие условия:

1. Данные технические условия не являются основанием для технического присоединения к сетям водопроводно-канализационного обеспечения, разрешения выданного в проектировании.
2. В течение 1 (одного) года с даты получения технических условий правообладатель земельного участка (объекта) передать выгоду в обязательных технологических подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения на основании Договора о подключении (технологическое присоединение).
3. В случае выдачи данных технических условий (ТУ, приложений) в отсутствии, в необходимом в нормативных документах, может быть принято к обязательному в соответствии со статьями 7.19 и 7.20 Кодекса РФ.

Генеральный директор по экономике и финансам /А.С. Малыгин

Дедурина Е.А.
ПАТ-1 УРТВ

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3068
Страница 245 из 441

Сведения о технических условиях № 74033 ТУ от 2024-10-05
на электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:14:0040188:604
расположенного: Российская Федерация, Московская обл., Щёлковский г.о.

**I. Предельная свободная мощность существующих сетей.**

Объект участка расположен ПС- Семеновская

, принадлежащая ПАО «МОЭСК». Максимальная мощность, разрешенная для технологического присоединения, по информации, размещенной на официальном интернет сайте владельца указанного питающего центра составляет 5,29 МВА.

**II. Максимальная нагрузка:** 5,29 МВА.

**III. Срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению:**

В соответствии с подпунктом 8) пункта 16 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861, срок присоединения составляет:

**а.** В случаях осуществления технологического присоединения к электрическим сетям классом напряжения до 20 кВ включительно, при этом расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка, на которых расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской местности и от сетевой организации не требуется выполнение работ по строительству (реконструкции) объектов электросетевого хозяйства, включенных (подлежащих включению) в инвестиционные программы сетевых организаций (в том числе смежных сетевых организаций), и (или) объектов по производству электрической энергии, за исключением работ по строительству объектов электросетевого хозяйства от существующих объектов электросетевого хозяйства до присоединяемых энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики:

**а.1** 4 месяца - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет до 670 кВт включительно;

**а.2** 1 год - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет свыше 670 кВт;

**б.** иных случаях:

**б.1** 6 месяцев - для заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в целях технологического присоединения по одному источнику электроснабжения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 150 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), для заявителей - физических лиц, в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), которые используются для бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и электроснабжение которых предполагается по одному источнику, и для заявителей, осуществляющих технологическое присоединение путем перераспределения мощности, если технологическое присоединение осуществляется к электрическим сетям, уровень напряжения которых составляет до 20 кВ включительно, и если расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка заявителя, на которых расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской

https://yadi.sk/i/VzdaHqiyx4YQw

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3068
Страница 246 из 441

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

«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» -
филиал «Теплосеть»

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ







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

ООО "Центр оценки инвестиций"

Получено 20.12.2021

**ДОГОВОР № SHO-33**
**КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Московская область, г. Балашиха «20» 11 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (создано на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выдано Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марусова Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ Тетеркин Эрай Эрьянич**, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 06.12.20 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Советская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9265552850@mail.ru, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

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

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500кв.м.+/- 63, кадастровый номер: 50:14:0040108:909, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северная п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, ул. пос. № 21; именуемый далее – **«Объект»**, пайщиком инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

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

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

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

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

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

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

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



указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в споре, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

**Покупатель** настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

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

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

2.3. Оплата Цены Объекта осуществляется путем перечисления в безналичном порядке денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 6 Договора.

## 3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

**3.1. Продавец обязуется:**

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

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части имеющимся не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

**3.2. Покупатель обязуется:**

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

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

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

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

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

## 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из **Сторон** Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за



Передан через Диалог 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 248 из 441

моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. **Стороны** несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение ими обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения спора путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра для Продавца, один экземпляр для Покупателя и один – для органа регистрации прав на территории Московской области.

При этом на государственную регистрацию в орган регистрации прав на территории Московской области подается 3 (Три) экземпляра настоящего Договора. Один экземпляр настоящего Договора остается у Продавца для управленческого учета и в орган регистрации прав на территории Московской области не сдается.

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

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 -551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием отечения тяжелых для **Стороны** обстоятельств.

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

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с 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:

1)Приложение № 1 «Градостроительный план».



## 6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Продавец**: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выдана Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1077746734117, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525825, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусика Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусик Роман Дмитриевич

**Покупатель: Гражданин РФ Тетерюкову Эрий Эрьевич**, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.20 г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9269952855@mail.ru,

Тетерюков Эрий Эрьевич



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3068
Страница 249 из 441

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

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

*Документация по планировке территории не утверждена*

(указываются в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

*Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области*

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

М.П. _____ / *Кикуева И.Ю.* /

(подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи 13.10.2020

(ДД.ММ.ГГ.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 479102020001000310A37
Владелец: Кикуева Ирина Юрьевна
Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020

№ 50-3-66-0-00-2020-46243 | Лист 2 из 15

**Градостроительный план земельного участка №**

РФ-50-3-66-0-00-2020-46243

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

*заявления ООО УК "Резерв Эссет Менеджмент"*

*от 30 сентября 2020 г. № РОО1-2944218937-29143998*

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местоположение земельного участка

*Московская область*

(субъект Российской Федерации)

*городской округ Щелково*

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в местной координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| 1 | 489005.52 | 2215916.43 |
| 2 | 489048.72 | 2215907.18 |
| 3 | 489067.58 | 2215972.57 |
| 4 | 489023.87 | 2215983.63 |

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории *50:24:0040188:909*

Площадь земельного участка *506 кв. м*

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

*Объекты капитального строительства отсутствуют*

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

*Проект планировки территории не утвержден*

№ 50-3-66-0-00-2020-46243 | Лист 1 из 15

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b5b3008
Страница 250 из 441

## 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

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

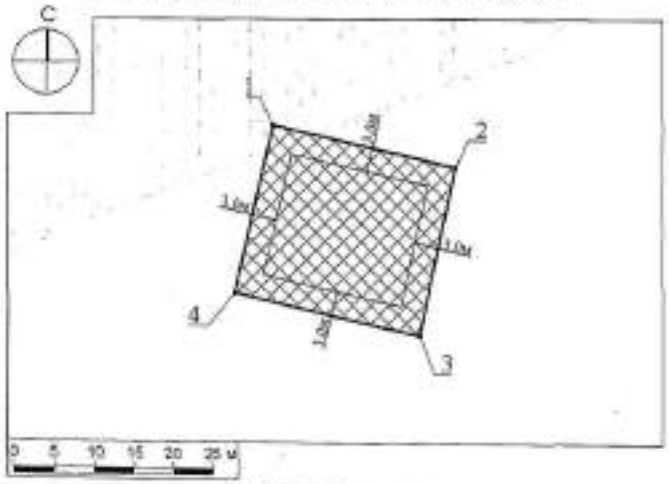
1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в октябре 2020 года ГБУ МО "Мособлгеотрест".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охранные зоны инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Выпуск инженерных коммуникаций возможен по ТУ эксплуатирующих организаций. При наличии охранных зон ЛЭП и/или иных электрических сетей размещение зданий, строений, сооружений возможно при получении письменного решения о согласовании сетевых организаций.
4. Объекты капитального строительства разместить с учетом возможного негативного воздействия планируемого объекта на прилегающие территории, а также с учетом возможного негативного воздействия объектов, расположенных на прилегающих территориях, на планируемый объект.
5. Точки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям тепло-, водоснабжения и водоотведения согласно информации о технических условиях эксплуатирующих организаций.
6. Подготовку проектной документации осуществлять в соответствии с требованиями законодательства на основании результатов инженерных изысканий.
7. Архитектурно-градостроительный облик объекта(ов) капитального строительства подлежит согласованию в случаях, устанавливаемых положением, утвержденным постановлением Правительства Московской области от 27.12.2019 г. № 1042/39. Виды объектов капитального строительства, указанные в п. 7 положения, рассмотрению не подлежат.
8. Предусмотреть стоянки автотранспорта на расчетное число машиномест в соответствии с действующими нормативами.
9. Проектирование выполняется в соответствии с законом Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-1 "О недрах".
10. Проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) должны проводиться в соответствии со статьей 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
11. Проектирование и строительство выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления", Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды", Приказа Федеральной службы по надзору в сфере природопользования от 22.05.2017 № 242 "Об утверждении Федерального классификационного каталога отходов", Постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".
12. Проектирование выполняется в соответствии со ст. 37 Правил землепользования и застройки территории.

Выполнено в М 1:500.

| Должность | Ф.И.О. | Подпись | Дата | Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Сабурово с. Крестьяновская, южнее д. Кисьма, кв. севе № 37 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Гл. инж. пр. | Гайдаев Д.Н. | | | | | | |
| Нач. отд. | Шабанов Н.Б. | | | | | | |
| Гип. техник | Гаврилова Е.Н. | | | Градостроительный план земельного участка | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | 2 | 3 |
| | | | | Чертеж градостроительного плана | | | |
| | | | | | | | |

РФ-50-2-66-9-00-2020-00243 | Лист 4 из 16

## 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка




**Условные обозначения**

- граница зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства
- граница земельного участка
- 1 — номер поворотной точки границ земельного участка
- 1,0м — минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объекта капитального строительства (основного вида разрешенного использования)
- водоохранная зона (сведения подлежат уточнению)*

| Должность | Ф.И.О. | Подпись | Дата | Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Сабурово с. Крестьяновская, южнее д. Кисьма, кв. севе № 37 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Гл. инж. пр. | Гайдаев Д.Н. | | | | | | |
| Нач. отд. | Шабанов Н.Б. | | | | | | |
| Гип. техник | Гаврилова Е.Н. | | | Градостроительный план земельного участка | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | 3 | 3 |
| | | | | Чертеж градостроительного плана | | | |
| | | | | | | | |

РФ-50-2-66-9-00-2020-00243 | Лист 5 из 16

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 251 из 441

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

*Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-2 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-2 установлена для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов. В составе зоны Ж-2 могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.*

*Установлен градостроительный регламент.*

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральным законом порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

*Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области утверждены решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 663/68-172-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".*

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- *для индивидуального жилищного строительства 2.1;*
- *для ведения личного подсобного хозяйства 2.2;*
- *блокированная жилая застройка 2.3;*
- *коммунальное обслуживание 3.1;*
- *бытовое обслуживание 3.3;*
- *амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1;*
- *дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1;*
- *культурное развитие 3.6;*
- *религиозное использование 3.7;*
- *амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1;*
- *деловое управление 4.1;*
- *спорт 5.1;*
- *обеспечение внутреннего правопорядка 8.3;*
- *историко-культурная деятельность 9.3;*
- *земельные участки (территории) общего пользования 12.0;*

условно разрешенных виды использования земельного участка:

- *стационарное медицинское обслуживание 3.4.2;*
- *среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2;*
- *общественное управление 3.8;*
- *обеспечение научной деятельности 3.9;*
- *обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;*
- *рынки 4.3;*
- *банковская и страховая деятельность 4.5;*
- *обеспечение автотранспорта 4.9;*



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




**Условные обозначения**

границы рассматриваемого участка

границы смежных участков

| Должность | ФИО | Подпись | Дата | Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Гебарево с. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, уч. зона № 31 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Нач. отд. арх. | Гайдай Д.П. | | | | | |
| Рук. проф. | Дубинина Н.В. | | | | | |
| Гл.спец. проекта | Пономарёв Е.Н. | | | Градостроительный план земельного участка | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | 1 | 3 |
| | | | | Ситуационный план | | | |



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 252 из 441



- жилищное кооперативное 13.2;
- жилищное личного хозяйства 13.3;
- социального обслуживания 3.2;
- магазины 4.4;
- общественное питание 4.6;
- коммунальное обслуживание 4.7;
- хранение автотранспорта 13.1;
- спорт 5.1;
- объекты дорожного назначения 7.7.1;

вспомогательные виды использования земельного участка:

- обслуживание жилой застройки 2.7;
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;
- банковская и страховая деятельность 4.5;
- спорт 5.1;
- обеспечение внутреннего правопорядка 8.3.



2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | | | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения | Иные показатели |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Длина, м | Ширина, м | Площадь, м² и менее | | | | | |
| - | - | - | - | $N_{(-)}^{3}$ | - | - | - |

*Основные виды разрешенного использования*

| № п/п | Наименование ВРИ | Код (числовое обозначение ВРИ) | Предельные размеры земельных участков (кв. м) | | Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельного участка (м) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | мин | макс | | |
| 1. | *Для индивидуального гаражного строительства* | 2.1 | 400 | 4 800 | 40% | 3 |
| 2. | *Для ведения личного подсобного хозяйства* | 2.2 | 400 | 5 000 | 40% | 3 |
| 3. | *Блокированная жилая застройка* | 2.3 | 200 | 1 000 | 1 эт. – 19,6%<br>2 эт. – 30,8%<br>3 эт. – 44,2% | 0 |
| 4. | *Коммунальное обслуживание* | 3.1 | 50 | 100 000 | 75% | 3 |
| 5. | *Бытовое обслуживание* | 3.3 | 200 | 100 000 | 60% | 3 |
| 6. | *Амбулаторно-поликлиническое обслуживание* | 3.4.1 | 2 000 | 1 000 000 | 60% | 3 |
| 7. | *Дошкольное, начальное и среднее общее образование* | 3.5.1 | *Не подлежит установлению* | | | 3 |
| 8. | *Культурное развитие* | 3.6 | 1 000 | 100 000 | 50% | 3 |
| 9. | *Религиозное использование* | 3.7 | 1 000 | 100 000 | 50% | 3 |



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 10. | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | 1 000 | 20 000 | 60% | 3 |
| 11. | Деловое управление | 4.1 | 1 000 | 100 000 | 55% | 3 |
| 12. | Склад | 5.1 | 1 000 | 100 000 | 75% | 3 |
| 13. | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | Не являются условно разрешенными | | | |
| 14. | Историко-культурная деятельность | 9.3 | Не распространяется | | | |
| 15. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не распространяется | | | |

*Условно разрешенные виды использования*

| № п/п | Наименование ВРИ | Код (числовое обозначение ВРИ) | Предельные размеры земельных участков (кв. м) | | Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельного участка (м) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | мин. | макс. | | |
| 1. | Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 | 35 000 | 1 000 000 | 50% | 3 |
| 2. | Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 | 1 000 | 100 000 | 60% | 3 |
| 3. | Общественное управление | 3.8 | 1 000 | 100 000 | 60% | 3 |
| 4. | Обеспечение научной деятельности | 3.9 | 1 500 | 100 000 | 60% | 3 |
| 5. | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 | 500 | 10 000 | 60% | 3 |
| 6. | Рынки | 4.3 | 1 500 | 10 000 | 45% | 3 |
| 7. | Банковская и страховая деятельность | 4.5 | 1 000 | 35 000 | 60% | 5 |
| 8. | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | 1 000 | 20 000 | 75% | 3 |
| 9. | Водные спортсооружения | 5.1.2 | 600 | 1 500 | 45% | 5 |
| 10. | Водное рыбное хозяйство | 11.3 | 600 | 2 500 | 40% | 3 |
| 11. | Специальное обслуживание | 3.2 | 500 | 100 000 | 65% | 3 |
| 12. | Мойки | 4.4 | 500 | 10 000 | 50% | 3 |
| 13. | Общественное питание | 4.6 | 500 | 10 000 | 50% | 3 |
| 14. | Гостиничное обслуживание | 4.7 | 1 000 | 100 000 | 1 эт. - 60%<br>2 эт. - 55%<br>3 эт. - 45% | 3 |
| 15. | Водные спортсооружения | 13.1 | 400 | 1 000 | 0% | Не подлежит установлению |
| 16. | Склад | 6.9 | Не являются условно разрешенными | | | |
| 17. | Объекты гаражного назначения | 2.7.1 | 30(15)* | 20 000(50)* | 75(100)% | 3(0)* |
| | | | *- (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения легкого автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенного для хранения легкого автотранспорта граждан) | | | |



*Вспомогательные виды разрешенного использования*

*Предельные (минимально и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются одинаково с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.*

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

*Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территории объектов обслуживания населения, превышения и нормативы по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещение гаражей и открытых автостоянок, требования к параметрам и доле озелененной территории земельных участков, регламентируются в установленном нормативами градостроительного проектирования.*

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



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

| Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается | Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка | Требования к использованию земельного участка | Требования к параметрам объекта капитального строительства | | | Требования к размещению объекта капитального строительства | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Минимальный процент застройки в границах земельного участка, определенный как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Иные требования к параметрам объекта капитального строительства | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Иные требования к размещению объекта капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| - | - | - | - | - | - | - | - |



2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, устанавливаемые положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

| Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, для которого градостроительный регламент не устанавливается | Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории | Реквизиты утвержденной документации по планировке территории | Зонирование особо охраняемой природной территории (зон) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Функциональная зона | Виды разрешенного использования земельного участка | | Требования к параметрам объекта капитального строительства | | | Требования к размещению объекта капитального строительства | |
| | | | | Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Иные требования к параметрам объекта капитального строительства | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Иные требования к размещению объекта капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

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

*участками).[1]* Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускаются при наличии письменного согласования с территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству.[2]*

*Земельный участок частично расположен в пределах прибрежных территорий водоемов: Чекановский, Черное.* Согласовать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.*

**6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:**

| Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | | |
|---|---|---|---|
| | Обозначение (номер) характерной точки | X | Y |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| *Водоохранная зона реки Клязьма* | - | - | - |
| *Водоохранная зона реки (водовод подающий умягченный)* | - | - | - |
| *Прибрежная защитная полоса водоема Чекановский* | - | - | - |
| *Прибрежная защитная полоса водоема Черное* | - | - | - |

**7. Информация о границах публичных сервитутов:**

*Информация отсутствует*

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| - | - | - |

**8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок**

*Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 738/пр "Об утверждении видов элементов планировочной структуры". Городской округ Щелково, 50:14:0048108*

**9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа**

*Информация о технических условиях см. приложение*

**10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории**

*Закон Московской области от 30.12.2014 г. № 191/2014-ОЗ "О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области"*



**3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия**

3.1. Объекты капитального строительства:

№ *Не имеется* (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) — *Не имеется* (наименование объекта капитального строительства, этажность, вместимость, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер *Не имеется*

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

№ *Информация отсутствует* (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) — *Информация отсутствует* (наименование объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

*Информация отсутствует*
(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре *Информация отсутствует* от *Информация отсутствует* (дата)

**4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:**

| Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Объекты коммунальной инфраструктуры | | | Объекты транспортной инфраструктуры | | | Объекты социальной инфраструктуры | | |
| Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности | | | | | | | | |
| Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - |

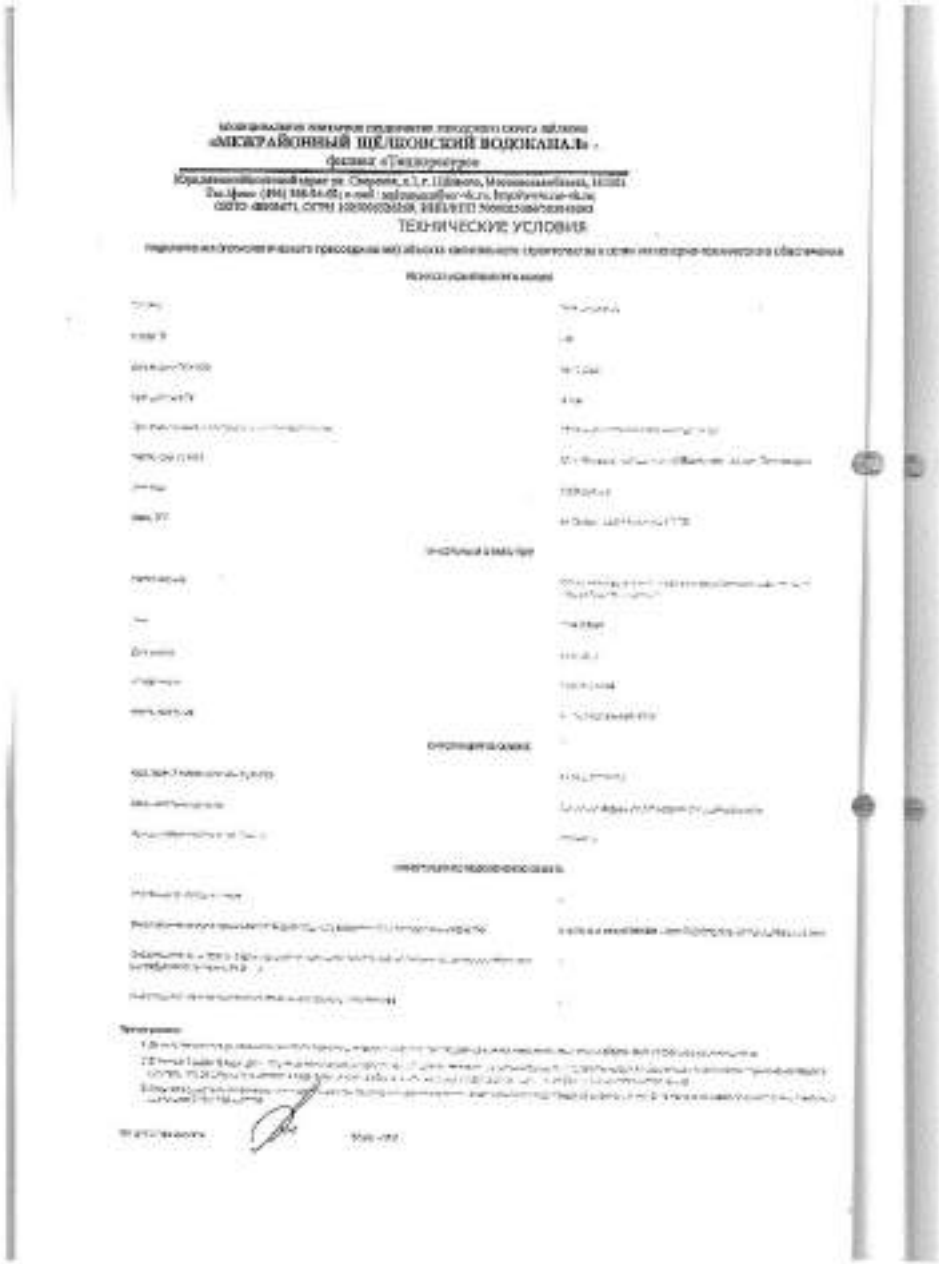
**5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:**

*Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Клязьма.[1] Земельный участок частично расположен в водоохранной зоне реки (подающий водовод*



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 256 из 441

Приложения



«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» -
филиал «Гидрогеолог»

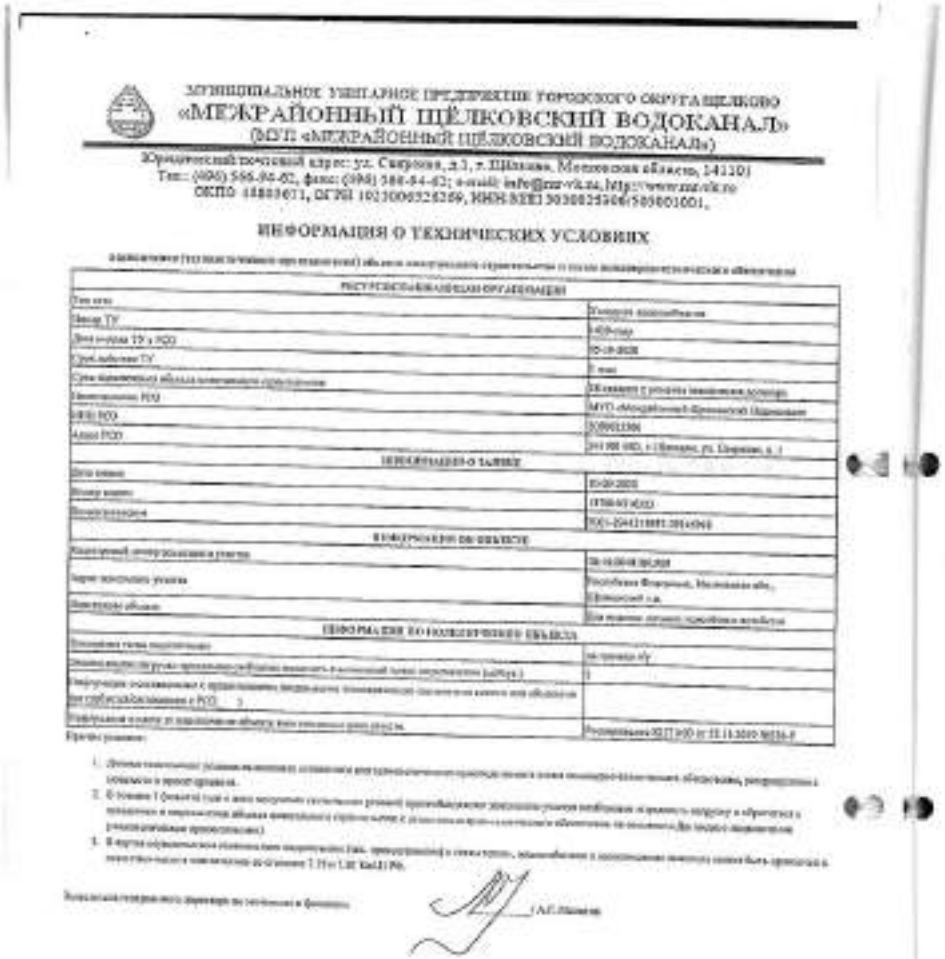
ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ



«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» -
филиал «Гидрогеолог»

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3068
Страница 258 из 441



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический/почтовый адрес: ул. Сиреневая, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-94-62, факс: (498) 588-84-62; e-mail: info@mup-vk.ru, http://www.mup-vk.ru
ОКПО 44803671, ОГРН 1025006524269, ИНН/КПП 5030025506/503001001

## ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

| | |
|---|---|
| **РЕСУРСОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ** | |
| Тип сети | Хозяйственно-питьевая |
| Диаметр ТУ | 1400 мм |
| Дата выдачи ТУ и НДО | 05-09-2023 |
| Срок действия ТУ | 3 года |
| Срок выполнения объема мероприятий по подключению | 36 месяцев с момента заключения договора |
| Наименование РСО | МУП «Межрайонный Щёлковский Водоканал» |
| ИНН РСО | 5030025506 |
| Адрес РСО | 141100 МО, г. Щёлково, ул. Сиреневая, д. 1 |
| **ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВКЕ** | |
| Дата заявки | 03-09-2023 |
| Номер заявки | 0758-03-0203 |
| Вид подключения | ТС(1-2)(1)ВП(1-2)Н(1)ОВ(1) |
| **ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ** | |
| Кадастровый номер земельного участка | 50:14:0040:00:000 |
| Адрес земельного участка | Российская Федерация, Московская обл., г.Щелковский г.о. |
| Вид разрешенного использования | Для индивидуального жилищного строительства |
| **ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧАЕМОМУ ОБЪЕКТУ** | |
| Назначение объекта капитального строительства | на границе з/у |
| Общая мощность (нагрузка) подключаемого объекта капитального строительства (куб/сут.) | 1 |
| Нагрузки, планируемые к подключению (водопотребление, водоотведение, технологические нагрузки и иные объекты капитального строительства в РСО) | |
| Планируемый срок ввода объекта капитального строительства | Распоряжение ЩГО от 15.11.2023 №334-р |

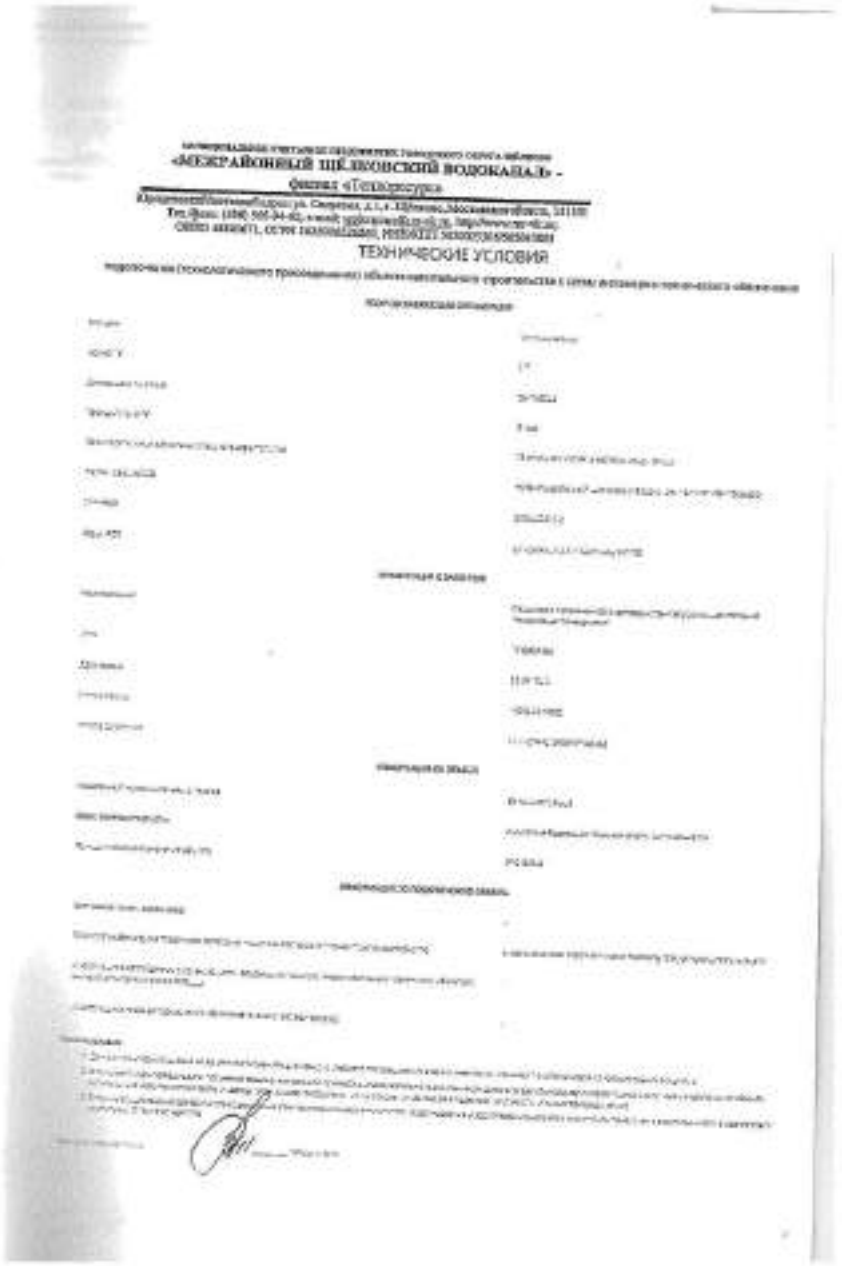
Иные условия:

1. Данные технические условия являются основанием для проектирования сетей и иных инженерно-технических объектов, предназначенных к передаче организации.
2. В течение 1 (одного) года с даты получения настоящих условий правообладатель земельного участка вправе направить запрос о продлении срока действия и внести изменения в данные технические условия в случае изменения технологического присоединения (технологических присоединений).
3. В случае отсутствия сведений о выполнении Вами мероприятий, предусмотренных настоящими условиями, обязательства по подключению объекта считаются прекращенными.

Заместитель генерального директора по экономике и финансам — [illegible] А.С. Шишкина

Директор В.А.
Вите УРГЗ

Д.



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» -
Филиал «Теплосеть»

Юридический/почтовый адрес: ул. Сиреневая, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел./факс: (496) 566-94-62, e-mail: [illegible], http://www.mup-vk.ru;
ОКПО 44803671, ОГРН [illegible], ИНН/КПП [illegible]

## ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Водоснабжение (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

Информация о заявителе

Информация об объекте

Информация об объекте капитального строительства

Дополнительная информация

Приложения:

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6bfb3068
Страница 260 из 441

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Сведения о технических условиях № 51198 ТУ от 01.10.2020
на электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:14:0040108
расположенного: Московская обл., Щелковский г.о.

**I. Предельная свободная мощность существующих сетей.**
Вблизи участка расположена ПС Соколовская , принадлежащая ПАО «МОЭСК». Максимальная мощность, разрешенная для технологического присоединения, по информации, размещенной на официальном интернет сайте
владельца указанного питающего центра составляет 5,29 МВА.
**II. Максимальная нагрузка:** 5,29 МВА

**III. Срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению:**
В соответствии с подпунктом б) пункта 16 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии , объектов по производству электрической энергии , а так же объектов электросетевого хозяйства , принадлежащих сетевым организациям и иным лицам , к электрическим сетям , утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 №861, срок присоединения составляет:
а. В случаях осуществления технологического присоединения к электрическим сетям классом напряжения до 20 кВ включительно , при этом расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка , на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства , составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской местности и от сетевой организации не требуется выполнение работ по строительству (реконструкции) объектов электросетевого хозяйства , включенных (подлежащих включению) в инвестиционные программы сетевых организаций (в том числе смежных сетевых организаций) , и (или) объектов по производству электрической энергии , за исключением работ по строительству объектов электросетевого хозяйства от существующих объектов электросетевого хозяйства до присоединяемых энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики:
а.1. 4 месяца - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет до 670 кВт включительно;
а.2. 1 год - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет свыше 670 кВт;
б. в иных случаях:
б.1. 8 месяцев - для заявителей – юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в целях технологического присоединения по одному источнику электроснабжения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 150 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), для заявителей - физических лиц в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), которые используются для бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и электроснабжение которых предусматривается по одному источнику, и для заявителей, осуществляющих технологическое присоединение путем перераспределения мощности, если технологическое присоединение осуществляется к электрическим сетям, уровень напряжения которых составляет до 20 кВ включительно, и если расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка заявителя, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской

https://spb.rb.ru/1/1/4/4/mmm6VQw

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)
Юридический и почтовый адрес: ул. Сиверская, д. 1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (498) 566-64-62, факс: (498) 566-64-62; e-mail: info@mup-vk.ru, http://www.mup-vk.ru
ОКПО 44802671, ОГРН 1025006526269, ИНН/КПП 5050013506/505001001

## ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

| | |
|---|---|
| **РАСПОРЯДИТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ** | |
| Тип ТУ | |
| Вопрос ТУ | |
| Дата выдачи ТУ в РСО | |
| Срок действия ТУ | |
| Срок подключения объекта капитального строительства | |
| Вид подключения РСО | |
| ИНН РСО | |
| Адрес РСО | |
| **ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВИТЕЛЕ** | |
| Дата приема | |
| Вх.№ заявления | |
| Исх.№ заявления | |
| **ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ** | |
| Кадастровый номер земельного участка | |
| Адрес земельного участка | |
| Наименование объекта | |
| **ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧАЕМОМУ ОБЪЕКТУ** | |
| Возможная точка подключения | |
| Максимальная мощность присоединения энергопринимающих устройств (кВт) | |
| Информация о заключении соглашения, внесении иных изменений в ранее заключенное соглашение (Да/нет) | |
| Для преобразователей в РСО | |
| Информация о плате за подключение объекта капитального строительства | |
| Прочие условия | |

1. Данные технические условия не являются основанием для Заявителя получать разрешение на строительство и ввод объекта в эксплуатацию.
2. В течение 1 (одного) года с даты получения технических условий правообладатель земельного участка подает заявление о подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения по выданным Договорам подключения (технологического присоединения).
3. В случае неисполнения заявителем в установленный срок, предусмотренный в данных технических условиях, мероприятий и подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, данные технические условия могут быть аннулированы в полном объеме на основании ТУ от 1.20 №4/ЕТ/ех.

Заместитель генерального директора по техническим вопросам А.Г. Мирзоев

Дежурный В.А.
Дог-г УРТр

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 261 из 441







tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Получено 20.12.2021

**ДОГОВОР № SBO-34**
**КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Московская область, г. Балашиха «30» 11 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ Тетеденко Эрий Эрьевич**, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.20 г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: V2619952850@mail.ru, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий Договор купли - продажи земельного участка (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. **Продавец** обязуется передать в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между **Сторонами**:

- земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500кв.м.(+- 63, кадастровый номер: 50:14:0040108:910, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, сельское п. Краснознаменский, южнее р. Колпна, на поле № 21; именуемый далее – **«Объект»**, владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) прав в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** будут осуществлены государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности **Покупателя** на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается **Продавцом Покупателю** по Передаточному Акту, подписываемому **Сторонами** в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты **Покупателем** Цены Объекта.

Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца.

1.3. Право собственности на Объект переходит к **Покупателю** в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. **Стороны** обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продавать, дарить, уступать, аренда, иное обременение права) приобретенным в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен на



указанным в настоящем Договоре правом третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом за исключением указанных в п. 1.1. настоящего Договора, не имеется. На Объекте отсутствуют какие- либо здания, строения или сооружения.

**Покупатель** настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА**

2.1. По соглашению **Сторон** Объект продается за денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. **Покупатель** обязуется оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:
**Покупатель** обязуется **в срок до «30» ноября 2021 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**.

2.3. Оплата Цены Объекта осуществляется путем перечисления в безналичном порядке денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 6 Договора.

**3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ**

**3.1. Продавец обязуется:**

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части никем 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, определяемом действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от **Продавца** Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенными настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода прав собственности на Объект к **Покупателю**.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ**

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из **Сторон** Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за



Передан через Диалог 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 263 из 441

моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. **Стороны** также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение ими обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения спорно путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по два экземпляра для Продавца, один экземпляр для Покупателя и один – для органа регистрации прав на территории Московской области.

При этом на государственную регистрацию в орган регистрации прав на территории Московской области подается 3 (Три) экземпляра настоящего Договора. Один экземпляр настоящего Договора остается у Продавца для управленческого учета и в орган регистрации прав на территории Московской области не сдается.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны **Сторонами**, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием сделок таких для **Сторон** обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщаемых при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Градостроительный план».



## 6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Продавец**: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусяк Роман Дмитриевич

**Покупатель: Гражданин РФ Тенгерджиев Эрий Эрьевич**, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915930, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 06.12.20 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9265952859@mail.ru,

Тенгерджиев Эрий Эрьевич



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 264 из 441

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| - | - | - |

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

*Документация по планировке территории не утверждена*

(указываются в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

*Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области*

(Ф.И.О., должность уполномоченного лица, наименование органа)

М.П. _____ / *Глушкова И.Ю.* /

(подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи 13.11.2020

(ДД.ММ.ГГГГ)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 479102020001093DA37
Владелец: Кнуцева Ирина Юрьевна
Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020

РФ-50-3-66-0-00-2020-46288 Лист 2 из 19

## Градостроительный план земельного участка №

Р Ф - 5 0 - 3 - 6 6 - 0 - 0 0 - 2 0 2 0 - 4 6 2 8 8

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

*заявления ООО УК "Резерв Эссет Менеджмент"*

*от 30 сентября 2020 г. № РЭМ-2944218957-19146761*

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления с наименованием заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

*Московская область*

(субъект Российской Федерации)

*городской округ Щелково*

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| 1 | 498085.71 | 2215977.38 |
| 2 | 498083.52 | 2215996.99 |
| 3 | 498063.67 | 2215993.47 |
| 4 | 498067.86 | 2215972.37 |

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории: *50:14:0040300:920*

Площадь земельного участка *589 кв. м*

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

*Объекты капитального строительства отсутствуют*

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства и соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

*Проект планировки территории не утвержден*

РФ-50-3-66-0-00-2020-46288 Лист 1 из 19

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 265 из 441

## 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.
Площадь земельного участка 500 кв.м.

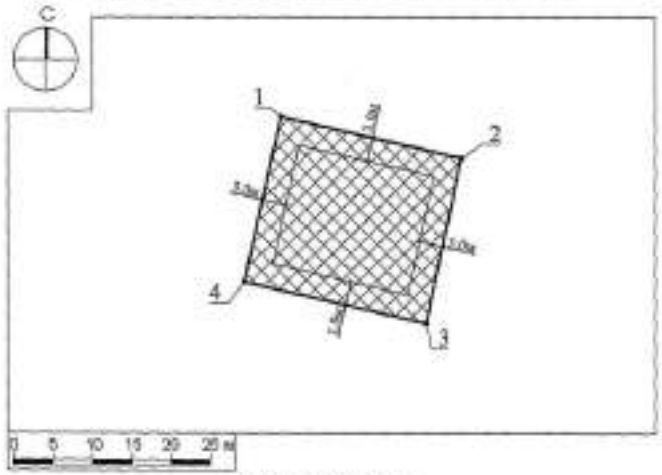
1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в октябре 2020 года ГБУ МО "Мособлгеотрест".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охранные зоны инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Вынос инженерных коммуникаций возможен по ТУ эксплуатирующих организаций. При наличии охранных зон ЛЭП, кабельных линий электрических сетей размещение зданий, строений, сооружений возможно при получении письменного решения о согласовании сетевых организаций.
4. Объекты капитального строительства разместить с учетом возможного негативного воздействия планируемого объекта на прилегающие территории, а также с учетом возможного негативного воздействия объектов, расположенных на прилегающих территориях, на планируемый объект.
5. Точка подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям тепло-, водоснабжения и водоотведения согласно информации о технических условиях эксплуатирующих организаций.
6. Подготовку проектной документации осуществлять в соответствии с требованиями законодательства на основании результатов инженерных изысканий.
7. Архитектурно-градостроительный облик объекта(ов) капитального строительства подлежит согласованию в случаях, установленных положением, утвержденным постановлением Правительства Московской области от 27.12.2019 г. № 1042/39. Виды объектов капитального строительства, указанные в п. 7 постановления, рассмотрению не подлежат.
8. Предусмотреть стоянки автотранспорта на расчетное число машиномест в соответствии с действующими нормативами.
9. Проектирование выполняется в соответствии с законом Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-1 "О недрах".
10. Проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) должны проводиться в соответствии со статьей 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
11. Проектирование и строительство выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления", Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды", Приказа Федеральной службы по надзору в сфере природопользования от 22.05.2017 № 242 "Об утверждении Федерального классификационного каталога отходов", Постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".
12. Проектирование выполняется в соответствии со ст. 27 Правил землепользования и застройки территории.

Выполнено в М 1:500.

| Должность | ФИО | Подпись | Дата | |
|---|---|---|---|---|
| Гл. инж. пр. | Гайдаев Д.Н. | | | Российская Федерация, Московская область, р-н Шатурский, Сабурово п., Красноармейская, земли р. Хапсало, на плане № 21 |
| Нач. отд. | Шабанов Н.В. | | | |
| Гип. инженер | Гурьянова Е.Р. | | | Градостроительный план земельного участка — Стадия: — Лист: 2 — Листов: 3 |
| | | | | Чертеж градостроительного плана |

РФ-50-3-66-0-00-2020-1с288 | Лист 2 из 15

## 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка




### Условные обозначения

- граница зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства
- граница земельного участка
- 1 — номер поворотной точки границы земельного участка
- 4,5м — минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)

| Должность | ФИО | Подпись | Дата | |
|---|---|---|---|---|
| Нач. отд. пр. | Гайдаев Д.Н. | | | Российская Федерация, Московская область, р-н Шатурский, Сабурово п., Красноармейская, земли р. Хапсало, на плане № 21 |
| Нач. отд. | Шабанов Н.В. | | | |
| Гип. инженер | Гурьянова Е.Р. | | | Градостроительный план земельного участка — Стадия: — Лист: 3 — Листов: 3 |
| | | | | Чертеж градостроительного плана |

РФ-50-3-66-0-00-2020-1с288 | Лист 3 из 15

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 266 из 441

**2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается**

*Земельный участок расположен в территориальной зоне: Ж-2 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-2 установлена для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов. В состав зоны Ж-2 могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.*

*Установлен градостроительный регламент.*

**2.1.** Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

*Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области утверждены решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 660/68-17)-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".*

**2.2.** Информация о видах разрешенного использования земельного участка

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- *для индивидуального жилищного строительства 2.1;*
- *для ведения личного подсобного хозяйства 2.2;*
- *блокированная жилая застройка 2.3;*
- *коммунальное обслуживание 3.1;*
- *бытовое обслуживание 3.3;*
- *амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1;*
- *дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1;*
- *культурное развитие 3.6;*
- *религиозное использование 3.7;*
- *амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1;*
- *деловое управление 4.1;*
- *спорт 5.1;*
- *обеспечение внутреннего правопорядка 8.3;*
- *историко-культурная деятельность 9.3;*
- *земельные участки (территории) общего пользования 12.0;*

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- *стационарное медицинское обслуживание 3.4.2;*
- *среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2;*
- *общественное управление 3.8;*
- *обеспечение научной деятельности 3.9;*
- *обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;*
- *рынки 4.3;*
- *банковская и страховая деятельность 4.5;*
- *обслуживание автотранспорта 4.9;*



**Схема расположения земельного участка**
**в окружении смежно расположенных земельных участков**
**(Ситуационный план)**




**Условные обозначения**

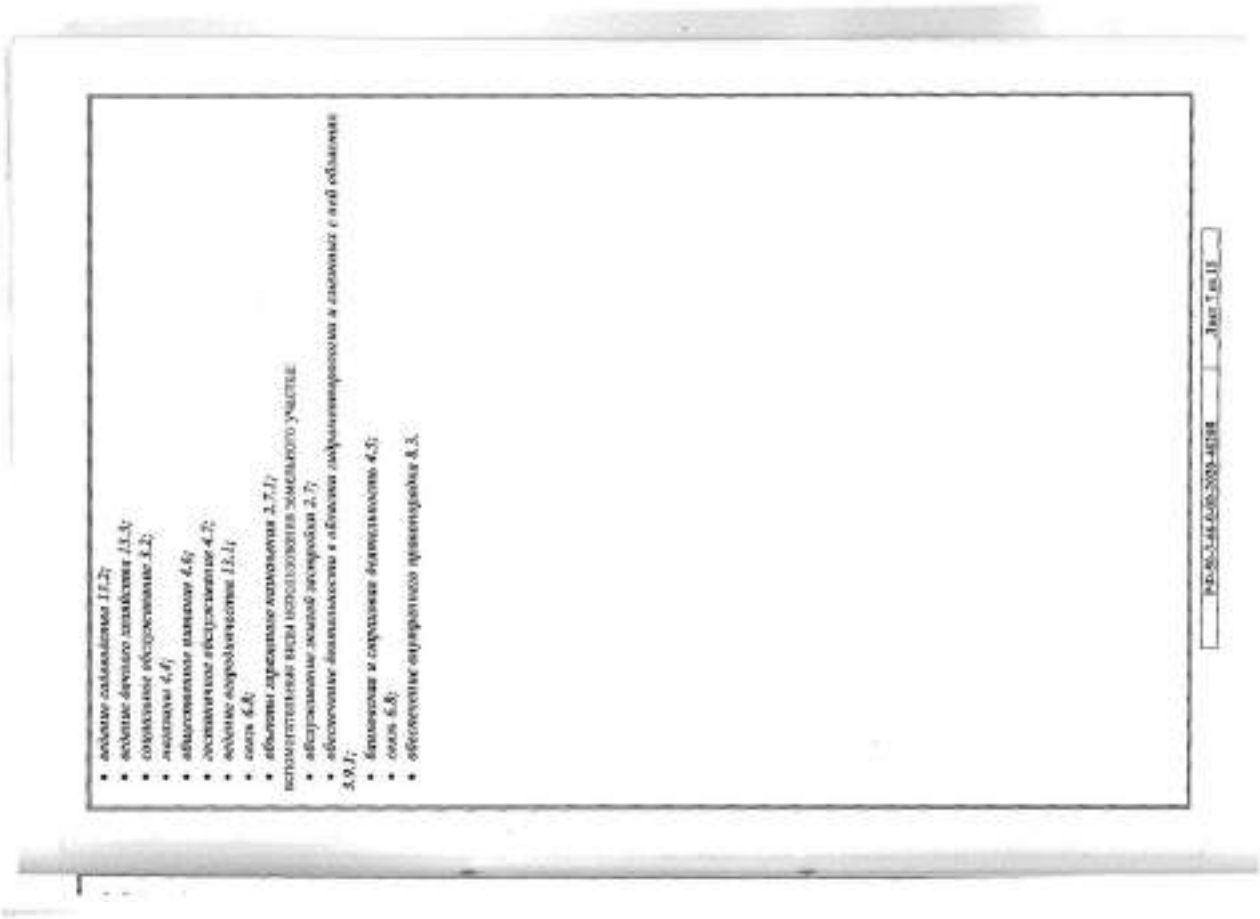
границы рассматриваемого участка

границы смежных участков

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Изм. | Кол. | Подпись | Дата | Российская Федерация, Московская область, г.о. Щелковский, Соблюдено с. Краснознаменский, жилое р. Комплекс, на поле № 21 | | |
| Нач. отд. | Сидоров Д.Н. | | | | | |
| Нач. отд. | Дубинина Н.В. | | | | | |
| Гл.спец. | Терновая С.Р. | | | Градостроительный план земельного участка | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | 2 | 3 |
| | | | | Ситуационный план | | | |



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 267 из 441



- *оказание социальных услуг 3.2;*
- *оказание ветеринарных услуг 3.10;*
- *связь 6.8;*
- *обеспечение внутреннего правопорядка 8.3.*

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, устанавливаемые градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | | | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенных в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения | Иные показатели |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Длина, м | Ширина, м | Площадь, м² или га | | | | | |
| - | - | - | - | 36-3 [7] | - | - | - |

*Основные виды разрешенного использования*

| № п/п | Наименование ВРИ | Код (числовое обозначение ВРИ) | Предельные размеры земельных участков (кв. м) | | Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельного участка (м) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | мин | макс | | |
| 1. | *Для индивидуального жилищного строительства* | *2.1* | *400* | *4 000* | *40%* | *3* |
| 2. | *Для ведения личного подсобного хозяйства* | *2.2* | *400* | *5 000* | *40%* | *3* |
| 3. | *Блокированная жилая застройка* | *2.3* | *200* | *3 000* | *1 эт. – 59,8%<br>2 эт. - 58,8%<br>3 эт. – 44,1%* | *0* |
| 4. | *Коммунальное обслуживание* | *3.1* | *50* | *160 000* | *75%* | *3* |
| 5. | *Бытовое обслуживание* | *3.3* | *200* | *160 000* | *60%* | *3* |
| 6. | *Амбулаторно-поликлиническое обслуживание* | *3.4.1* | *5 000* | *7 660 000* | *60%* | *3* |
| 7. | *Дошкольное, начальное и среднее общее образование* | *3.5.1* | *Не подлежит установлению* | | | *3* |
| 8. | *Культурное развитие* | *3.6* | *1 000* | *160 000* | *50%* | *3* |
| 9. | *Религиозное использование* | *3.7* | *1 000* | *160 000* | *50%* | *3* |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 10. | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | 1 000 | 10 000 | 60% | 3 |
| 11. | Деловое управление | 4.1 | 1 000 | 100 000 | 55% | 3 |
| 12. | Спорт | 5.1 | 1 000 | 100 000 | 75% | 3 |
| 13. | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | Не подлежит установлению | | | |
| 14. | Историко-культурная деятельность | 9.3 | Не распространяется | | | |
| 15. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не распространяется | | | |

*Условно разрешенные виды использования*

| № п/п | Наименование ВРИ | Код (числовое обозначение ВРИ) | Предельные размеры земельных участков (кв. м) | | Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей | Минимальных отступов от границ земельного участка (м) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | мин. | макс. | | |
| 1. | Специальное медицинское обслуживание | 3.4.2 | 10 000 | 1 000 000 | 50% | 3 |
| 2. | Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 | 5 000 | 160 000 | 60% | 3 |
| 3. | Общественное управление | 3.8 | 1 500 | 100 000 | 60% | 3 |
| 4. | Обеспечение научной деятельности | 3.9 | 2 500 | 100 000 | 60% | 3 |
| 5. | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 | 500 | 10 000 | 60% | 3 |
| 6. | Рынки | 4.3 | 1 500 | 50 000 | 45% | 3 |
| 7. | Банковская и страховая деятельность | 4.5 | 1 000 | 10 000 | 60% | 3 |
| 8. | Обслуживание перевозок пассажиров | 4.9 | 1 000 | 20 000 | 75% | 3 |
| 9. | Хранение автотранспорта | 12.2 | 600 | 1 500 | 80% | 3 |
| 10. | Водные виды транспорта | 12.3 | 600 | 3 500 | 80% | 3 |
| 11. | Складское обслуживание | 5.2 | 500 | 100 000 | 60% | 3 |
| 12. | Магазины | 4.4 | 500 | 10 000 | 50% | 3 |
| 13. | Общественное питание | 4.6 | 500 | 10 000 | 50% | 3 |
| 14. | Гостиничное обслуживание | 4.7 | 1 000 | 100 000 | 1 эт. - 60%<br>2 эт. - 50%<br>3 эт. - 45% | 3 |
| 15. | Ведение огородничества | 13.1 | 400 | 1 600 | 0% | Не подлежат установлению |
| 16. | Связь | 6.8 | Не подлежит установлению | | | |
| 17. | Объекты гаражного назначения | 2.7.1 | 5К(15)* | 20 000(50)* | 75(100)% | 3(0)* |
| | | | * К конструктивно объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения легковых автотранспортных средств, имеющих один или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения легковых автотранспортных средств | | | |



*Вспомогательные виды разрешенного использования*

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.*

*Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.*

*Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территориям объектов обслуживания населения; требования и параметры по организации хранения индивидуальных транспортных средств, имеющего гаражей к открытых автостоянок; требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются в установленных нормативами градостроительного проектирования.*

*Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.*

2.4. Требования к ограждению, площадям и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

| Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается | Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка | Требования к использованию земельного участка | Требования к параметрам объекта капитального строительства | | | Требования к размещению объекта капитального строительства | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Иные требования к параметрам объекта капитального строительства | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Иные требования к размещению объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| - | - | - | - | - | - | - | - |



2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные с учетом ограничений об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

| Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается | Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории | Реквизиты утвержденной документации по планировке территории | Зонирование особо охраняемой природной территории (нет) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Функциональная зона | Виды разрешенного использования земельного участка | | Требования к параметрам объекта капитального строительства | | | Требования к размещению объекта капитального строительства | |
| | | | | Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Иные требования к параметрам объекта капитального строительства | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Иные требования к размещению объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

*при наличии письменного согласования с вышестоящими управлениями Федерального агентства по рыболовству.*[4]

*Земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромных территорий аэродромов: Чкаловский, Черное.*[5] *Согласовать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.*[6]

**6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:**

| Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлены такие зоны | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | | |
|---|---|---|---|
| | Обозначение (номер) характерной точки | X | Y |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| *Водоохранная зона реки Клязьма* | - | - | - |
| *Приаэродромная территория аэродрома Чкаловский* | - | - | - |
| *Приаэродромная территория аэродрома Черное* | - | - | - |

**7. Информация о границах публичных сервитутов**

*Информация отсутствует*

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| - | - | - |

**8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок**

*Проект Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 738пр "Об утверждении видов элементов планировочной структуры". Городской округ Щелково, 50:14:0040108*

**9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа**

*Информацию о технических условиях см. приложение*

**10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории**

*Закон Московской области от 30.12.2014 г. № 191/2014-ОЗ "О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области"*



**3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия**

3.1. Объекты капитального строительства

| № | (сведения отсутствуют) (единица измерения) | (наименование объекта капитального строительства, этажность, вместимость, общая площадь, площадь застройки) |
|---|---|---|
| | *Не имеется* | *Не имеется* |

инвентаризационный или кадастровый номер *Не имеется*

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

| № | (сведения отсутствуют) (единица измерения) | (наименование объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки) |
|---|---|---|
| | *Информация отсутствует* | *Информация отсутствует* |

*Информация отсутствует*
(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре *Информация отсутствует* от *Информация отсутствует* (дата)

**4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:**

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории

| Объекты коммунальной инфраструктуры | | | Объекты транспортной инфраструктуры | | | Объекты социальной инфраструктуры | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - |

Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности

| Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - |

**5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий**

*Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Клязьма.*[3] *Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускается*



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 271 из 441

11. Информация о красных линиях)

| Обозначение (номер) зарегистрированного чертежа | Перечень координат характерных точек красных линий, использованных для описания границ территории государственного (иного) кадастрового учета | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| - | - | - |

Приложения



«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» -

филиал «Теплосеть»

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ



«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» -

филиал «Теплосеть»

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b930d
Страница 274 из 441

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический почтовый адрес: ул. Сиверса, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-94-62, факс: (496) 566-94-62; e-mail: info@mrv-vk.ru, http://www.mrv-vk.ru
ОКПО 48803671, ОГРН 1022006328269, ИНН/КПП 5050025306/505001001

## ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

наименование (для юридического лица/индивидуального предпринимателя) объекта капитального строительства и сетей инженерно-технического обеспечения

| | |
|---|---|
| **РЕСУРСОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ** | |
| Тип сети | Водоснабжение |
| Номер ТУ | 1405-10/у |
| Дата выдачи ТУ и РСО | 30-10-2020 |
| Срок действия ТУ | 3 года |
| Срок подключения объекта капитального строительства | 18 месяцев с момента заключения договора |
| Наименование РСО | МУП «Межрайонный Щелковский Водоканал» |
| ИНН РСО | 5050025306 |
| Адрес РСО | 141100 МО, г. Щелково, ул. Сиверса, д. 1 |
| **ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВКЕ** | |
| Дата заявки | 30-09-2020 |
| Номер заявки | 1-07020-20-0059 |
| Номер заявителя | РФН-1.3М/22-ПЗУ-20-4650 |
| **ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ** | |
| Кадастровый номер земельного участка | 50:14:0040103:33 |
| Адрес земельного участка | Российская Федерация, Московская обл., г.о. Щелковский, г. Щелково, ул. Заозерная, з/у 1 |
| Заявитель объекта | Для использования земельного участка |
| **ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧАЕМОМУ ОБЪЕКТУ** | |
| Назначение этого объекта/сети | Для жилой застройки |
| Максимальная нагрузка (куб.м/сут, л/с, кВт, Гкал/ч) | 1 |
| Информация о согласовании с организациями, имеющими на подключаемом земельном участке или объекте (их требуется согласовать с РСО ____) | |
| Информация о плате за подключение объекта капитального строительства | Постановление КЭТ МО от 27.11.2019 №2018-Р |

Прочие условия:

1. Данные технические условия не являются основанием для выполнения строительно-монтажных работ по прокладке сетей водоснабжения, канализования, строительства водопроводных и канализационных вводов, а также не дают права на получение земельного участка под строительство.
2. В течение 1 (одного) года с даты получения технических условий правообладатель земельного участка, свободного от обременения, вправе обратиться с заявлением о подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Договор о подключении (технологическое присоединение).
3. В случае изменения законодательства (тех. применимого к сетям связи), подлежащего к подключению, данные ТУ должны быть приведены в соответствие с действующим законодательством РФ.

Заместитель генерального директора по развитию и инвестициям А.Г. Шапкин

Дата/время: 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
Передан через Диадок
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3908
Страница 275 из 441



Сведения о технических условиях № 51108 ТУ от 01.10.2020
на электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:14:0040108
расположенном: Московская обл., Щелковский г.о.

**I. Предельная свободная мощность существующих сетей.**
Вблизи участка расположена ПС Соколовская , принадлежащая ПАО «МОЭСК». Максимальная мощность, разрешенная для технологического присоединения, по информации, размещенной на официальном интернет сайте
владельца указанного питающего центра составляет 5,29 МВА.
**II. Максимальная нагрузка:** 5,29 МВА.

**III. Срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению:**
В соответствии с подпунктом б) пункта 16 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии , объектов по производству электрической энергии , а так же объектов электросетевого хозяйства , принадлежащих сетевым организациям и иным лицам , к электрическим сетям» , утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 №861, срок присоединения составляет:
а. В случае осуществления технологического присоединения к электрическим сетям классом напряжения до 20 кВ включительно , при этом расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка , на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства , составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской местности и от сетевой организации не требуется выполнение работ по строительству (реконструкции) объектов электросетевого хозяйства , включенных (подлежащих включению) в инвестиционные программы сетевых организаций (в том числе смежных сетевых организаций) , и (или) объектов по производству электрической энергии , за исключением работ по строительству объектов электросетевого хозяйства от существующих объектов электросетевого хозяйства до присоединяемых энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики:
**а.1.** 4 месяца - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет до 670 кВт включительно;
**а.2.** 1 год - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет свыше 670 кВт;
б. в иных случаях:
**б.1.** 6 месяцев - для заявителей – юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в целях технологического присоединения по одному источнику электроснабжения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 150 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), для заявителей - физических лиц в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), которые используются для бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и электроснабжение которых предусматривается по одному источнику, и для заявителей, осуществляющих технологическое присоединение путем перераспределения мощности, если технологическое присоединение осуществляется к электрическим сетям, уровень напряжения которых составляет до 20 кВ включительно, и если расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка заявителя, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метро в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской

https://vk.cc/Vv4ntz

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 276 из 441

15. Объект анализа № 15.
tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Получено 28.12.2021

**ДОГОВОР № SHO-37**
**КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Московская область, г. Балашиха «10» 12 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющей компании «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марусина Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ Тетерденко Эрий Эрьевич**, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Советская, д.12а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9265912500@mail.ru, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий Договор купли - продажи земельного участка (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Продавец** обязуется передать в собственность **Покупателя**, а **Покупатель** обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между **Сторонами**:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500кв.м.+- 63, кадастровый номер: 50:14:0040108:911, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – **«Объект»**, владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности **Покупателя** на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается **Продавцом Покупателю** по Передаточному Акту, подписываемому **Сторонами** в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты **Покупателем** Цены Объекта.

1.3. Право собственности на Объект переходит к **Покупателю** в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. **Стороны** обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня исполнения Покупателем п. 2.2.2.

Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет **Продавца**.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продавать, дарить, уступать, вносить, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1

1.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом, за исключением указанных в п. 1.1. настоящего Договора, не имеется. На Объекте отсутствуют какие- либо здания, строения или сооружения.

**Покупатель** настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению **Сторон** Объект продается за денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. С учетом изложенного в п. 2.1. настоящего Договора Стороны договорились, что расчеты по настоящему Договору осуществляются следующим образом:

2.2.1. **Покупатель** в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязуется открыть в любом отделении ПАО Сбербанк на территории г. Москвы **безотзывный покрытый аккредитив** на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Плательщик: **Гражданин РФ Тетерденко Эрий Эрьевич**, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Советская, д.12а, Получатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 38, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1697746714917, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823).

Сумма аккредитива – **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.**

Срок действия аккредитива – не менее 60 (Шестьдесят) календарных дней.

Банк-эмитент обязан без какого-либо согласования с **Покупателем** исполнить аккредитив в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления **Продавцом** в Банк-Эмитент следующих документов:

**«оригинал Договора купли-продажи земельного участка № SHO-37 от «__» _____ 2021** года о приобретении земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:911, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; **заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» и Гражданином РФ Тетерденко Эрием Эрьевичем, с отметкой** (штампом и первичной печатью) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о произведенной государственной регистрации права

**или**

**оригинала или нотариально удостоверенной копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:911,**

2

Передан через Диалог 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 277 из 441

Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего закрытым инвестиционным фондом или активами открытого инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра выдаются Продавцу, один экземпляр - Покупателю и один экземпляр для приобщения в дело правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области. При этом на государственную регистрацию в орган регистрации на территории Московской области подаётся 3 (Три) экземпляра настоящего Договора, один экземпляр остаётся у Продавца для управленческого учёта и в орган регистрации прав на территории Московской области не сдаётся.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны **Сторонами**, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершать данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для **Сторон** обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникших из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в статье 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с целью осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

## 6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Продавец**: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресерв Эссет



расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Тетерденко Эрик Эрьевич.

Под исполнением аккредитива понимается перечисление Банком-эмитентом **Продавцу** денежной суммы в размере 925 000 **(Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек** по следующим реквизитам: **Продавца: р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823**.

2.2.2. Покупатель в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязан предоставить Продавцу документы, подтверждающие исполнение Покупателем п. 2.2.1. настоящего Договора (оригиналы на обозрение, копии передаются Продавцу).

Все банковские комиссии и расходы по открытию и исполнению аккредитива несет **Покупатель**.

2.3. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у **Продавца** на Объект не возникает.

## 3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

**3.1. Продавец обязуется:**

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в указанные 1.4. настоящего Договора сроки.

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части никакими не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

**3.2. Покупатель обязуется:**

3.2.1. За свой счет внести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к **Покупателю** права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к **Покупателю** права собственности на Объект в размере, определенном действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от **Продавца** Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в указанные 1.4. настоящего Договора сроки.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**.

## 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из **Сторон** Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает действий от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. **Стороны** также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение ими обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения спора путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 278 из 441

**Градостроительный план земельного участка №**

Р Ф - 5 0 - 3 - 6 6 - 0 - 0 0 - 2 0 2 0 - 4 6 2 6 7

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

*заявления ООО УК "Резерв Эссет Менеджмент"*

*от 30 сентября 2020 г. № РОО1-2944218957-39146346*

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и указываются Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местоположение земельного участка

*Московская область*

(субъект Российской Федерации)

*городской округ Щелково*

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в местной координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| 1 | 438067.39 | 2215972.57 |
| 2 | 438062.67 | 2215995.47 |
| 3 | 438041.82 | 2215990.59 |
| 4 | 438047.16 | 2215967.96 |

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории — *50:14:0040108:911*

Площадь земельного участка — *506 кв. м*

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

*Объектов капитального строительства отсутствуют*

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

*Проект планировки территории не утвержден*

РФ-50-3-66-0-00-2020-46267 | Лист 1 из 10

Менеджмент, местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746774317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусяк Роман Дмитриевич

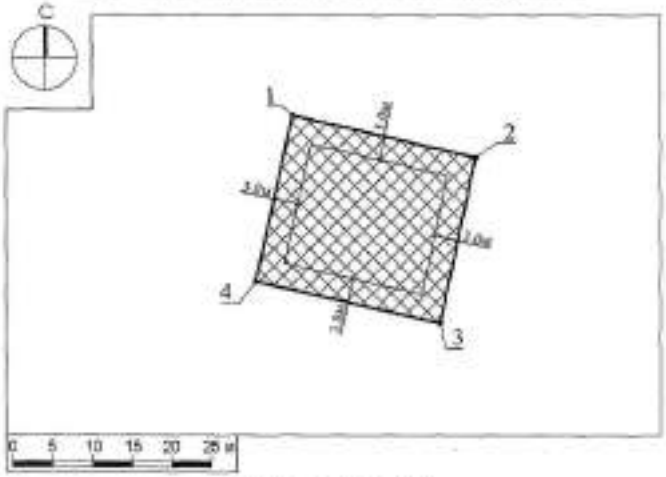
**Покупатель: Гражданин РФ Татарашвили Эрий Эрьевич**, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915930, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 06.12.2020, г., код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9265932859@mail.ru,

Татарашвили Эрий Эрьевич

5

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b5b3068
Страница 279 из 441

## 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка




### Условные обозначения

- Границы зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства
- Границы земельного участка
- 1 — номер поворотной точки границ земельного участка
- 0,0м — минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)

| Должность | Ф.И.О. | Подпись | Дата | Российская Федерация, Московская область, р-н Шатурский, Гвардейское с. Красноармейское, вблизи д. Капелька, кв. план № 21 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Нач. упр. Арх. | Гайдаенко Д.Н. | | | Градостроительный план земельного участка | Стадия | Лист 1 | Листов 2 |
| Нач. отд. | Шабунина Н.В. | | | | | | |
| Гл.спец. | Горлачева Л.Р. | | | Чертеж градостроительного плана | | | |

РФ-50-2-66-0-00-2020-46267 | Лист 1 из 16

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| - | - | - |

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

*Документация по планировке территории не утверждена*

(заполняется в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

*Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области*

(Ф.И.О., должность уполномоченного лица, наименование органа)

М.П. _____ / *Кокшаева И.Ю.* /

(подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи: 23.03.2020

(ДД.ММ.ГГ.)

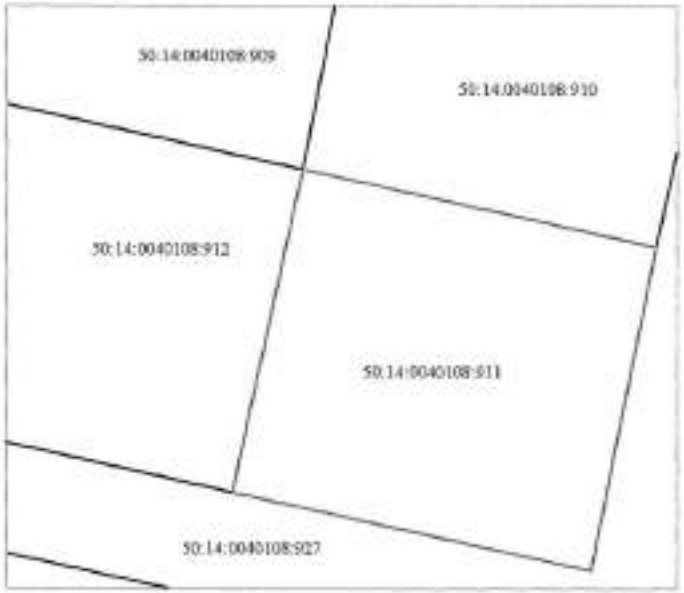
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 479102020001000300A37
Владелец: Кокшаева Ирина Юрьевна
Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020

РФ-50-2-66-0-00-2020-46267 | Лист 2 из 16

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 280 из 441

**Схема расположения земельного участка**
**в окружении смежно расположенных земельных участков**
**(Ситуационный план)**




**Условные обозначения**

граница рассматриваемого участка

границы смежных участков

| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подп. | Дата | Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Сабурово с. Крестьяновский, южнее д. Ломцево, на поле № 21 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Нач. отд. | Гайдаенко Д.Н. | | | | | Градостроительный план земельного участка | Стадия | Лист | Листов |
| Гл. спец. | Шейченко Н.В. | | | | | | | 3 | 3 |
| Разраб. | Гуренкова Е.Р. | | | | | Ситуационный план | | | |

РФ-50-3-66-0-00-2020-46267 | Лист 3 из 15

## 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.
Площадь земельного участка 500 кв.м.

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в октябре 2020 года ГБУ МО "Мособлгеотрест".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать сохранные зоны инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Вынос инженерных коммуникаций возможен по ТУ эксплуатирующих организаций. При наличии сохранных зон ЛЭП и/или иных электрических сетей размещение зданий, строений, сооружений возможно при получении письменного решения о согласовании сетевых организаций.
4. Объекты капитального строительства разместить с учетом возможного негативного воздействия планируемого объекта на прилегающие территории, а также с учетом возможного негативного воздействия объектов, расположенных на прилегающих территориях, на планируемый объект.
5. Точка подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям тепло-, водоснабжения и водоотведения согласно информации о технических условиях эксплуатирующих организаций.
6. Подготовку проектной документации осуществлять в соответствии с требованиями законодательства на основании результатов инженерных изысканий.
7. Архитектурно-градостроительный облик объекта(ов) капитального строительства подлежит согласованию в случаях, установленных положением, утвержденным постановлением Правительства Московской области от 27.12.2019 г. № 1062/39. Виды объектов капитального строительства, указанные в п. 7 положения, рассмотрению не подлежат.
8. Предусмотреть стоянки автотранспорта на расчетное число машиномест в соответствии с действующими нормативами.
9. Проектирование выполняется в соответствии с законом Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-1 "О недрах".
10. Проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) должны проводиться в соответствии со статьей 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
11. Проектирование и строительство выполняются в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления", Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды", Приказа Федеральной службы по надзору в сфере природопользования от 22.05.2017 № 242 "Об утверждении Федерального классификационного каталога отходов", Постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".
12. Проектирование выполняется в соответствии со ст. 27 Правил землепользования и застройки территории.

Выполнено в М 1:500.

| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подп. | Дата | Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Сабурово с. Крестьяновский, южнее д. Ломцево, на поле № 21 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Нач. отд. | Гайдаенко Д.Н. | | | | | Градостроительный план земельного участка | Стадия | Лист | Листов |
| Гл. спец. | Шейченко Н.В. | | | | | | | 2 | 3 |
| Разраб. | Гуренкова Е.Р. | | | | | Чертеж градостроительного плана | | | |

РФ-50-3-66-0-00-2018-46207 | Лист 4 из 15

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 281 из 441

- *ведение садоводства 13.2;*
- *ведение личного подсобного хозяйства 13.3;*
- *социальное обслуживание 3.2;*
- *магазины 4.4;*
- *общественное питание 4.6;*
- *гостиничное обслуживание 4.7;*
- *ведение огородничества 13.1;*
- *связь 6.8;*
- *объекты гаражного назначения 2.7.1;*

вспомогательные виды использования земельного участка:

- *обслуживание жилой застройки 2.7;*
- *обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;*
- *банковская и страховая деятельность 4.5;*
- *связь 6.8;*
- *обеспечение внутреннего правопорядка 8.3.*



**2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается**

*Земельный участок расположен в территориальной зоне: Ж-2 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-2 установлена для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов. В состав зоны Ж-2 могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.*

*Установлен градостроительный регламент.*

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

*Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области утвержден решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 660/68-172-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".*

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка:

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- *для индивидуального жилищного строительства 2.1;*
- *для ведения личного подсобного хозяйства 2.2;*
- *блокированная жилая застройка 2.3;*
- *коммунальное обслуживание 3.1;*
- *бытовое обслуживание 3.3;*
- *амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1;*
- *дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1;*
- *культурное развитие 3.6;*
- *религиозное использование 3.7;*
- *амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1;*
- *деловое управление 4.1;*
- *спорт 5.1;*
- *обеспечение внутреннего правопорядка 8.3;*
- *историко-культурная деятельность 9.3;*
- *земельные участки (территории) общего пользования 12.0;*

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- *стационарное медицинское обслуживание 3.4.2;*
- *среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2;*
- *общественное управление 3.8;*
- *обеспечение научной деятельности 3.9;*
- *обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;*
- *рынки 4.3;*
- *банковская и страховая деятельность 4.5;*
- *обслуживание автотранспорта 4.9;*



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 282 из 441

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | | | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения | Иные показатели |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Длина, м | Ширина, м | Площадь, м² или га | | | | | |
| - | - | - | - | N+1* | - | - | - |

*Основные виды разрешенного использования*

| № п/п | Наименование ВРИ | Код (числовое обозначение ВРИ) | Предельные размеры земельных участков (кв. м) | | Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельного участка (м) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | мин | макс | | |
| 1. | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 400 | 4 500 | 40% | 3 |
| 2. | Для ведения личного подсобного хозяйства | 2.2 | 400 | 5 000 | 40% | 3 |
| 3. | Блокированная жилая застройка | 2.3 | 200 | 1 000 | 1 эт. – 50,0%<br>2 эт. – 50,5%<br>3 эт. – 44,1% | 0 |
| 4. | Коммунальное обслуживание | 3.1 | 50 | 100 000 | 75% | 3 |
| 5. | Бытовое обслуживание | 3.3 | 300 | 100 000 | 60% | 3 |
| 6. | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | 5 000 | 1 000 000 | 60% | 3 |
| 7. | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | Не подлежат установлению | | | 3 |
| 8. | Культурное развитие | 3.6 | 1 000 | 100 000 | 35% | 3 |
| 9. | Религиозное использование | 3.7 | 1 000 | 100 000 | 35% | 5 |
| | | 3.10.1 | 1 800 | 10 000 | 60% | 3 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 10. | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | 1 000 | 10 000 | 60% | 3 |
| 11. | Деловое управление | 4.1 | 1 000 | 100 000 | 35% | 3 |
| 12. | Спорт | 5.1 | 1 000 | 100 000 | 75% | 3 |
| 13. | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | Не подлежат установлению | | | |
| 14. | Историко-культурная деятельность | 9.3 | Не распространяется | | | |
| 15. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не распространяется | | | |

*Условно разрешенные виды использования*

| № п/п | Наименование ВРИ | Код (числовое обозначение ВРИ) | Предельные размеры земельных участков (кв. м) | | Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельного участка (м) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | мин | макс | | |
| 1. | Оказание первой медицинской помощи | 3.4.2 | 10 000 | 1 000 000 | 30% | 3 |
| 2. | Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 | 5 000 | 100 000 | 60% | 3 |
| 3. | Общественное управление | 3.8 | 1 000 | 100 000 | 60% | 3 |
| 4. | Обеспечение научной деятельности | 3.9 | 2 500 | 100 000 | 60% | 3 |
| 5. | Обеспечение внутреннего и обслуживание железнодорожных и иных объектов | 3.9.1 | 500 | 10 000 | 60% | 3 |
| 6. | Рынки | 4.3 | 3 500 | 50 000 | 45% | 3 |
| 7. | Банковская и страховая деятельность | 4.5 | 1 000 | 10 000 | 60% | 3 |
| 8. | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | 1 000 | 20 000 | 75% | 3 |
| 9. | Водные спортсооружения | 5.1.2 | 600 | 1 500 | 40% | 3 |
| 10. | Водное транспорт хозяйства | 7.5 | 600 | 2 500 | 40% | 3 |
| 11. | Социальное обслуживание | 3.2 | 500 | 100 000 | 60% | 3 |
| 12. | Магазины | 4.4 | 500 | 10 000 | 50% | 3 |
| 13. | Общественное питание | 4.6 | 500 | 10 000 | 50% | 3 |
| 14. | Гостиничное обслуживание | 4.7 | 1 000 | 100 000 | 1 эт. - 60%<br>2 эт. - 50%<br>3 эт. - 45% | 3 |
| 15. | Водные спортсооружения | 13.1 | 400 | 1 000 | 0% | Не подлежат установлению |
| 16. | Связь | 6.8 | Не подлежат установлению | | | |
| 17. | Объекты гаражного назначения | 2.7.1 | 50(25)* | 20 000(50)* | 75(100)% | 3(0)* |
| | | | *- (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан) | | | |

| | |
|---|---|
| УФ-59-2-05-8-06-2020-46267 | Лист 5 из 15 |

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

*Вспомогательные виды разрешенного использования*

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентично с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.*

*Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.*

*Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования к параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.*

*Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаражей) перед основным строением со стороны улиц и проездов.*

2.6. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

| Правовые основания отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается | Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка | Требования к использованию земельного участка | Требования к параметрам объекта капитального строительства | | | Требования к размещению объекта капитального строительства | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Иные требования к параметрам объекта капитального строительства | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Иные требования к размещению объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| - | - | - | - | - | - | - | - |



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8
Страница 284 из 441

3.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

| Признаки отнесения земельного участка к виду земельного участка, для которого градостроительный регламент не устанавливается | Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории | Реквизиты утвержденной документации по планировке территории | Зонирование особо охраняемой природной территории (зон) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Функциональная зона | Виды разрешенного использования земельного участка | | Требования к параметрам объекта капитального строительства | | | Требования к размещению объектов капитального строительства | |
| | | | | Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определенный с учетом отведенной суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, во всей площади земельного участка | Иные требования к параметрам объекта капитального строительства | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Иные требования к размещению объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |



3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№ 1 Не имеется

(основное строение, хозяйственное строение, сооружение, тип строительного объекта)

инвентаризационный или кадастровый номер Не имеется

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ Информация отсутствует

(наименование объекта культурного наследия, вид объекта культурного наследия (памятник, ансамбль, достопримечательное место))

Информация отсутствует

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре Информация отсутствует от Информация отсутствует

(дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

| Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Объекты коммунальной инфраструктуры | | | | Объекты транспортной инфраструктуры | | | | Объекты социальной инфраструктуры | | | | | | | | | |
| Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | |
| 1 | 2 | 3 | | 4 | 5 | 6 | | 7 | 8 | 9 | | 10 | 11 | 12 | | 13 | 14 | 15 | |
| - | - | - | | - | - | - | | - | - | - | | - | - | - | | - | - | - | |
| Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | |
| 1 | 2 | 3 | | 4 | 5 | 6 | | 7 | 8 | 9 | | 10 | 11 | 12 | | 13 | 14 | 15 | |
| - | - | - | | - | - | - | | - | - | - | | - | - | - | | - | - | - | |

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Земельный участок частично расположен в водоохранной зоне реки Жилка,[1] Строительство, реконструкция объектов капитального характера

| | | |
|---|---|---|
| РФ-50-2-66-0-00-2018-0307 | | Лист 1 | Листов 4 |

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8
Страница 285 из 441

**11. Информация о красных линиях:** -

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| - | - | - |

[1] - Границы приполосных зон с особыми условиями использования территорий городского округа Шатура Шатурского муниципального района Московской области, утвержденные решением Совета депутатов Шатурского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 609/83-НПА/83 "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Шатура Шатурского муниципального района Московской области".

[2] - Предельное количество знаков согласно инструкции по заполнению полей.

[3] - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31.10.2020 г. № КУВИ-002/2020-13851644.

[4] - Ст. 30 Федерального закона от 28.12.2010 г. № 390-ФЗ "О безопасности" и Перечень видов биологических ресурсов".

[5] - Федеральный закон Российской Федерации от 01.05.2017 г. № 135-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и сокращения опасностей для".

[6] - Приводятся в информационных целях, исходящая точка зон приаэродромных.



*при наличии письменного согласования с территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству.*[4]

*Земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромных территорий аэродромов: Чисмовский, Черное.*[5] *Согласовать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.*[6]

**6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:**

| Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | | |
|---|---|---|---|
| | Обозначение (номер) характерной точки | X | Y |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| *Водоохранная зона реки Кашира* | - | - | - |
| *Приаэродромная территория аэродрома Чисмовский* | - | - | - |
| *Приаэродромная территория аэродрома Черное* | - | - | - |

**7. Информация о границах публичных сервитутов**

*Информация отсутствует*

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| - | - | - |

**8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок**

*Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 738/пр "Об утверждении видов элементов планировочной структуры". Городской округ Шатура. 50:14:0040108*

**9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа**

*Информация о технических условиях см. приложение*

**10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории**

*Закон Московской области от 30.12.2014 г. № 191/2014-ОЗ "О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области"*



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6bfb3008
Страница 286 из 441

*Приложения*



ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» -
филиал «Теплоресурс»

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» -
филиал «Теплоресурс»

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3068
Страница 288 из 441

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический/почтовый адрес: ул. Сиреневая, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-94-62, факс: (496) 566-94-62; e-mail: info@mu-vk.ru, http://www.mu-vk.ru
ОКПО 48803671, ОГРН 1025005526269, ИНН/КПП 5050015306/505001001,

## ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

Наименование (технологического присоединения) объекта капитального строительства в сфере холодного водоснабжения

| | |
|---|---|
| **РЕСУРСОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ** | |
| Тип сети | Питьевое водоснабжение |
| Номер ТУ | 1025 /вод/ |
| Дата выдачи ТУ и ИОГ | 30-10-2020 |
| Срок действия ТУ | 3 года |
| Срок подключения объекта капитального строительства | 24 месяца с момента заключения договора |
| Наименование РСО | МУП «Межрайонный Щёлковский Водоканал» |
| ИНН РСО | 5050005306 |
| Адрес РСО | 141100 МО, г. Щелково, ул. Сиреневая, д.1 |
| **ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВИТЕЛЕ** | |
| Дата заявки | 30-09-2020 |
| Номер заявки | 1170923 01001 |
| Номер заявителя | 7701-20967-ЮЛ-П-20-04284 |
| **ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ** | |
| Кадастровый номер земельного участка | 50:14:0040408:441 |
| Адрес земельного участка | Российская Федерация, Московская обл., г.Щелковский г.о. |
| Назначение объекта | Для жилищно-гражданского строительства |
| **ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ПОДКЛЮЧАЕМОГО ОБЪЕКТА** | |
| Возможные точки подключения | на границе з/у |
| Максимальная нагрузка существующих подключенных объектов, в том числе ранее выданных мощностей (куб.м/сут.) | 0 |
| Информация о возможности и ограничениях, возникающих технологических, технических или иных обязательствах при подключении (технологическом присоединении) к РСО | |
| Информация о сроках и возможных объемах планируемого строительства | Распоряжение КИГ МО от 17.11.2019 №333-Р |

Прочие условия:

1. Данные технические условия не являются основанием для последующего присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, распределяемая мощность не гарантируется.
2. В течение 1 подготовить и выполнить мероприятия по подготовке земельного участка, необходимо обращаться напрямую в обращаться с заявлением о подключении объекта капитального строительства в сети инженерно-технического обеспечения по истечению Договора о подключении (технологическом присоединении).
3. В случае неудовлетворительного качества подключаемого узла, проходящего в данном типе, подлежащем к подключению имеется, может быть применена к ответственности в соответствии со статьями 7.19 и 7.20 КоАП РФ.

Заместитель генерального директора по экономике и финансам /А.Г. Ильина/

Дедушина Д. А
Щёлк УРТУ

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический/почтовый адрес: ул. Сиреневая, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-94-62, факс: (496) 566-94-62; e-mail: info@mu-vk.ru, http://www.mu-vk.ru
ОКПО 48803671, ОГРН 1025005526269, ИНН/КПП 5050015306/505001001,

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

| | |
|---|---|
| **РЕСУРСОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ** | |
| Тип сети | Питьевое водоснабжение |
| Номер ТУ | 1026 /вод/ |
| Дата выдачи ТУ и ИОГ | 30-10-2020 |
| Срок действия ТУ | 3 года |
| Срок подключения объекта капитального строительства | 24 месяца с момента заключения договора |
| Наименование РСО | МУП «Межрайонный Щёлковский Водоканал» |
| ИНН РСО | 5050005306 |
| Адрес РСО | 141100 МО, г. Щелково, ул. Сиреневая, д.1 |
| **ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВИТЕЛЕ** | |
| Дата заявки | 30-09-2020 |
| Номер заявки | 1170923 01002 |
| Номер заявителя | 7701-20967-ЮЛ-П-20-04284 |
| **ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ** | |
| Кадастровый номер земельного участка | 50:14:0040408:4[illegible] |
| Адрес земельного участка | Российская Федерация, Московская обл., Щелковский г.о. |
| Назначение объекта | Для жилищно-гражданского строительства |
| **ИНФОРМАЦИЯ О ПОДКЛЮЧАЕМОМ ОБЪЕКТЕ** | |
| Возможные точки подключения | на границе з/у |
| Максимальная нагрузка существующих подключенных объектов, в том числе ранее выданных мощностей (куб.м/сут.) | 0 |
| Информация о возможности и ограничениях, возникающих технологических, технических или иных обязательствах при подключении (технологическом присоединении) к РСО | |
| Информация о сроках и возможных объемах планируемого строительства | Распоряжение КИГ МО от 17.11.2019 №333-Р |

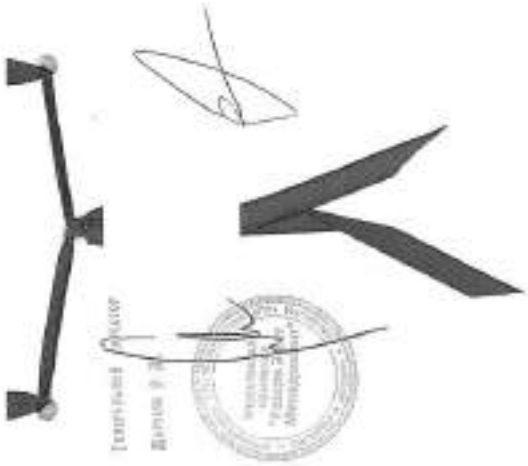
Прочие условия:

1. Данные технические условия не являются основанием для последующего присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, распределяемая мощность не гарантируется.
2. В течение 1 подготовить и выполнить мероприятия по подготовке земельного участка, необходимо обращаться напрямую в обращаться с заявлением о подключении объекта капитального строительства в сети инженерно-технического обеспечения по истечению Договора о подключении (технологическом присоединении).
3. В случае неудовлетворительного качества подключаемого узла, проходящего в данном типе, подлежащем к подключению имеется, может быть применена к ответственности в соответствии со статьями 7.19 и 7.20 КоАП РФ.

Заместитель генерального директора по экономике и финансам /А.Г. Ильина/

Дедушина Д. А
Щёлк УРТУ

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 289 из 441



Сведения о технических условиях № 51108 ТУ от 01.10.2020
на электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:14:0040108
расположенном: Московская обл., Щелковский г.о.

**I. Предельная свободная мощность существующих сетей.**
Вблизи участка расположена ПС Соколовская , принадлежащая ПАО «МОЭСК». Максимальная мощность, разрешенная для технологического присоединения, по информации, размещенной на официальном интернет сайте владельца указанного питающего центра составляет 5,29 МВА.

**II. Максимальная нагрузка:** 5,29 МВА.

**III. Срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению:**
В соответствии с подпунктом б) пункта 16 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии , объектов по производству электрической энергии , а так же объектов электросетевого хозяйства , принадлежащих сетевым организациям и иным лицам , к электрическим сетям» , утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 №861, срок присоединения составляет:

а. В случаях осуществления технологического присоединения к электрическим сетям классом напряжения до 20 кВ включительно , при этом расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка , на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства , составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской местности и от сетевой организации не требуется выполнение работ по строительству (реконструкции) объектов электросетевого хозяйства , включенных (подлежащих включению) в инвестиционные программы сетевых организаций (в том числе смежных сетевых организаций) , и (или) объектов по производству электрической энергии , за исключением работ по строительству объектов электросетевого хозяйства от существующих объектов электросетевого хозяйства до присоединяемых энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики:

а.1. 4 месяца - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет до 670 кВт включительно;

а.2. 1 год - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет свыше 670 кВт;

б. в иных случаях:

б.1. 6 месяцев - для заявителей – юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в целях технологического присоединения по одному источнику электроснабжения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 150 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), для заявителей - физических лиц в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), которые используются для бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и электроснабжение которых предусматривается по одному источнику, и для заявителей, осуществляющих технологическое присоединение путем перераспределения мощности, если технологическое присоединение осуществляется к электрическим сетям, уровень напряжения которых составляет до 20 кВ включительно, и если расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка заявителя, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метро в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской

https://vellus/1/VvHHdnzpBQw



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 290 из 441

16. Объект анализа № 16.
tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Получено: 28.12.2021

**ДОГОВОР № 5НО-38**
**КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Московская область, г. Балашиха «30» 11 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ Тетерденко Эрай Эрьевич**, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Советская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9265935830@mail.ru, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий Договор купли - продажи земельного участка (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Продавец** обязуется передать в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между **Сторонами**:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500кв.м.+/- 63, кадастровый номер: 50:14:0040108:912, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северная п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; именуемый далее – **«Объект»**, владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) прав в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности **Покупателя** на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается **Продавцом Покупателю** по Передаточному Акту, подписываемому **Сторонами** в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты **Покупателем** Цены Объекта.

1.3. Право собственности на Объект переходит к **Покупателю** в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. **Стороны** обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня исполнения Покупателем п.2.2.2. настоящего Договора.

Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет **Продавца**.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.



1.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не указанным в настоящем Договоре правом третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом, за исключением указанных в п. 1.1. настоящего Договора, не имеется. На Объекте отсутствуют какие- либо здания, строения или сооружения.

**Покупатель** настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1 По соглашению **Сторон** Объект продается за денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2.С учетом изложенного в п. 2.1. настоящего Договора Стороны договорились, что расчеты по настоящему Договору осуществляются следующим образом:

2.2.1. **Покупатель** в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязуется открыть в любом отделении ПАО Сбербанк на территории г. Москвы **безотзывный покрытый аккредитив** на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Плательщик: **Гражданин РФ Тетерденко Эрай Эрьевич**, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Советская, д.13а, Получатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810900000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823).

Сумма аккредитива – **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.**

Срок действия аккредитива – не менее 60 (Шестьдесят) календарных дней.

Банк-эмитент обязан без какого-либо согласования с **Покупателем** исполнить аккредитив в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления **Продавцом** в Банк-Эмитент следующих документов:

**оригинал Договора купли-продажи земельного участка № 5НО-38 от «» _____ 2021** года о приобретении земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:912, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северная п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; **заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» и Гражданином РФ Тетерденко Эрай Эрьевичем, с отметкой** (штампом и гербовой печатью) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о произведенной государственной регистрации права;

**или**

**оригинала или нотариально удостоверенной копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, категория земель: категории земель: земли**



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 291 из 441

исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежит рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из **Сторон** и один экземпляр для приобщения к делу правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны **Сторонами**, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 -551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для **Сторон** обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщаемых при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес регистрации договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

## 6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Продавец**: Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2016г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ресерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1,



населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:912, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северное п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Татаренко Эрик Эрьевич о.

Под исполнением аккредитива понимается перечисление Банком-эмитентом **Продавцу** денежной суммы в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек** по следующим реквизитам: **Продавца: р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823.**

2.2.2. Покупатель в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязан предоставить Продавцу документы, подтверждающие исполнение Покупателем п. 2.2.1. настоящего Договора (оригиналы на обозрение, копии передаются Продавцу).

Все банковские комиссии и расходы по открытию и исполнению аккредитива несет **Покупатель**.

2.3. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у **Продавца** на Объект не возникает.

## 3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

**3.1. Продавец обязуется:**

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью либо в части никаким не указанным в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

**3.2. Покупатель обязуется:**

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к **Покупателю** права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к **Покупателю** права собственности на Объект в размере, определяемом действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от **Продавца** Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**.

## 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из **Сторон** Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. **Стороны** также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения спора путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 292 из 441

## Градостроительный план земельного участка №

Р Ф - 5 0 - 3 - 6 6 - 0 - 0 0 - 2 0 2 0 - 4 6 3 6 6

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

*заявления ООО УК "Резерв Эссет Менеджмент"*

*от 01 октября 2020 г. № F001-2944218957-59147751*

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления в письменной форме – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местоположение земельного участка

*Московская область*

(субъект Российской Федерации)

*городской округ Щелково*

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| 1 | 489075.87 | 2213998.65 |
| 2 | 489067.80 | 2213972.37 |
| 3 | 489047.06 | 2213963.98 |
| 4 | 489052.03 | 2213924.98 |

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории — *50:14:0040108:912*

Площадь земельного участка — *500 кв. м*

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

*Объектов капитального строительства нет/отсутствуют*

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

*Проект планировки территории не утверждался*



компания 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714517, р/сч 40701810900000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусина Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусин Роман Дмитриевич

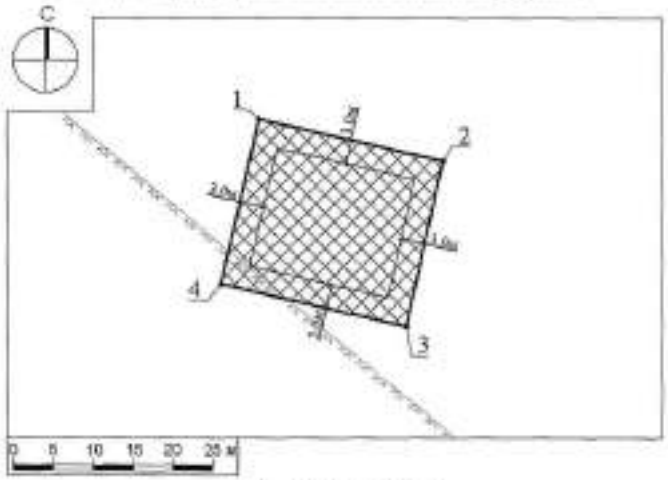
**Покупатель: Гражданин РФ Татаркин Эрай Эрикович**, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915930, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.12в, адрес электронной почты для направления документов: 926585[illegible]50@mail.ru

Татаркин Эрай Эрикович



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 293 из 441

## 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка




**Условные обозначения**

Границы зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства

граница земельного участка

номер поворотной точки границ земельного участка

0.3м — минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)*

граница зоны шумового дискомфорта от аэропортов*

| Должность | Ф.И.О. | Подпись | Дата |
|---|---|---|---|
| Нач. отд. арх. | Гайдаев Д.Н. | | |
| Нач. сект. | Шабанов И.В. | | |
| Гл.спец. отд.арх. | Терентьев Е.Р. | | |

Российская Федерация, Ивановская область, р-н Ивановский, Сабурово с. Красноармейский, ниже р. Клязьма, на схеме № 21

Градостроительный план земельного участка

| Масштаб | Лист | Листов |
|---|---|---|
| | 1 | 3 |

Чертеж градостроительного плана

РФ-50-3-66-0-00-2020-44366 | Лист 2 из 15

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| - | - | - |

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

*Документация по планировке территории не утверждена*

(указываются в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

*Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области*

(Ф.И.О., должность уполномоченного лица, подготовившего чертеж)

М.П. _____ / *Кузнецова И.Ю.* /

(подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи 13.10.2020

(ДД.ММ.ГГ.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

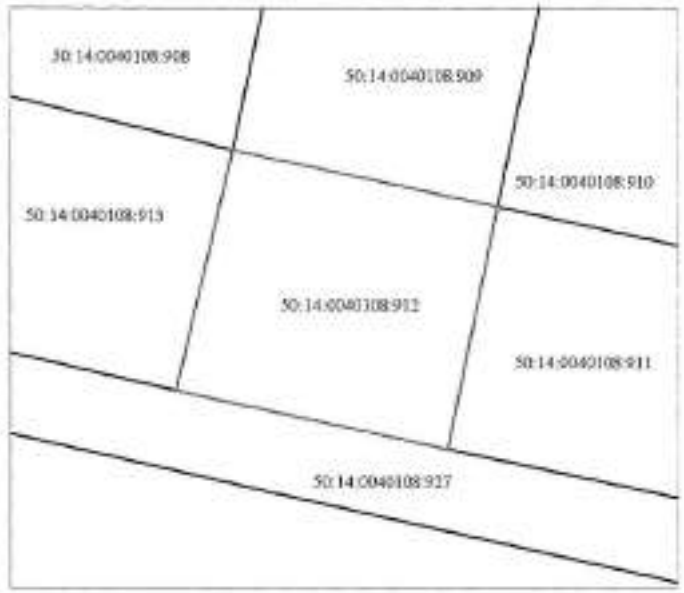
Сертификат: 4791D202000100030A37
Владелец: Кузнецова Ирина Юрьевна
Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020

РФ-50-3-66-0-00-2020-44366 | Лист 1 из 15

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 294 из 441

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

## Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (Ситуационный план)




**Условные обозначения**

границы разрабатываемого участка

границы смежных участков

| Изм. | Кол. | Лист | Дата | Российская Федерация, Московская область, г.о. Щелковский, Гребенево п. Краснознаменский, южнее д. Юшково, кв. поле № 21 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Изм. кол. Лист | Удальцов Д.Н. | | | | | | |
| Нач. отд. | Шабунин Н.В. | | | Градостроительный план земельного участка | Стадия | Лист | Листов |
| Гип. специал. | Тарасова Е.Н. | | | | | 3 | 3 |
| | | | | Ситуационный план | | | |

РФ-50-3-66-0-00-2020-46366 | Лист 5 из 18

## 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.
Площадь земельного участка 500 кв.м.

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в октябре 2020 года ГБУ МО "Мособлгеотрест".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охранные зоны инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Вынос инженерных коммуникаций возможен по ТУ эксплуатирующих организаций. При наличии охранных зон ЛЭП и/или иных электрических сетей размещение зданий, строений, сооружений возможно при получении письменного решения о согласовании сетевых организаций.
4. Объекты капитального строительства разместить с учетом возможного негативного воздействия планируемого объекта на прилегающие территории, а также с учетом возможного негативного воздействия объектов, расположенных на прилегающих территориях, на планируемый объект.
5. Точки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям тепло-, водоснабжения и водоотведения согласно информации о технических условиях эксплуатирующих организаций.
6. Подготовку проектной документации осуществлять в соответствии с требованиями законодательства на основании результатов инженерных изысканий.
7. Архитектурно-градостроительный облик объекта(ов) капитального строительства подлежит согласованию в случаях, установленных положением, утвержденным постановлением Правительства Московской области от 27.12.2019 г. № 1042/39. Виды объектов капитального строительства, указанные в п. 7 положения, рассмотрению не подлежат.
8. Предусмотреть стоянки автотранспорта на расчетное число машиномест в соответствии с действующими нормативами.
9. Проектирование выполняется в соответствии с законом Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-1 "О недрах".
10. Проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) должны проводиться в соответствии со статьей 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
11. Проектирование и строительство выполняются в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления", Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды", Приказа Федеральной службы по надзору в сфере природопользования от 22.05.2017 № 242 "Об утверждении Федерального классификационного каталога отходов", Постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".
12. Проектирование выполняется в соответствии со ст. 27 Правил землепользования и застройки территории.

Вынесено в М 1:500.

| Изм. | Кол. | Лист | Дата | Российская Федерация, Московская область, г.о. Щелковский, Гребенево п. Краснознаменский, южнее д. Юшково, кв. поле № 21 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Изм. кол. Лист | Удальцов Д.Н. | | | | | | |
| Нач. отд. | Шабунин Н.В. | | | Градостроительный план земельного участка | Стадия | Лист | Листов |
| Гип. специал. | Тарасова Е.Н. | | | | | 3 | 3 |
| | | | | Чертеж градостроительного плана | | | |

РФ-50-3-66-0-00-2020-46366 | Лист 4 из 18

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 295 из 441

- *ведение садоводства 13.2;*
- *ведение дачного хозяйства 13.3;*
- *социальное обслуживание 3.2;*
- *магазины 4.4;*
- *общественное питание 4.6;*
- *гостиничное обслуживание 4.7;*
- *ведение огородничества 13.1;*
- *связь 6.8;*
- *объекты гаражного назначения 2.7.1;*

вспомогательные виды использования земельного участка:

- *обслуживание жилой застройки 2.7;*
- *обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;*
- *банковская и страховая деятельность 4.5;*
- *связь 6.8;*
- *обеспечение внутреннего правопорядка 8.3.*



**2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается**

*Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-2 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Зона застройки индивидуальными и блокированными домами Ж-2 установлена для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих коттеджных жилых домов и блокированных жилых домов. В состав зоны Ж-2 могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.*

*Установлен градостроительный регламент.*

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

*Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области утверждены решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 669/88-172-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".*

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка:

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- *для индивидуального жилищного строительства 2.1;*
- *для ведения личного подсобного хозяйства 2.2;*
- *блокированная жилая застройка 2.3;*
- *коммунальное обслуживание 3.1;*
- *бытовое обслуживание 3.3;*
- *амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1;*
- *дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1;*
- *культурное развитие 3.6;*
- *религиозное использование 3.7;*
- *амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1;*
- *деловое управление 4.1;*
- *спорт 5.1;*
- *обеспечение внутреннего правопорядка 8.3;*
- *историко-культурная деятельность 9.3;*
- *земельные участки (территории) общего пользования 12.0;*

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- *стационарное медицинское обслуживание 3.4.2;*
- *среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2;*
- *общественное управление 3.8;*
- *обеспечение научной деятельности 3.9;*
- *обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;*
- *рынки 4.3;*
- *банковская и страховая деятельность 4.5;*
- *обслуживание автотранспорта 4.9;*



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6bbb3008
Страница 296 из 441

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | | | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения | Иные показатели |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Длина, м | Ширина, м | Площадь, м² или га | | | | | |
| - | - | - | - | Не [illegible] | - | - | - |

*Основные виды разрешенного использования*

| № п/п | Наименование ВРИ | Код (числовое обозначение ВРИ) | Предельные размеры земельных участков (кв. м) | | Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельного участка (м) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | мин | макс | | |
| 1. | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 600 | 3 000 | 60% | 3 |
| 2. | Для ведения личного подсобного хозяйства | 2.2 | 600 | 3 000 | 60% | 3 |
| 3. | Блокированная жилая застройка | 2.3 | 200 | 3 000 | 1 эт. – 75,8%<br>2 эт. – 56,4%<br>3 эт. – 44,1% | 0 |
| 4. | Коммунальное обслуживание | 3.1 | 50 | 100 000 | 75% | 1 |
| 5. | Бытовое обслуживание | 3.3 | 200 | 100 000 | 60% | 3 |
| 6. | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | 5 000 | 1 000 000 | 60% | 3 |
| 7. | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | Не подлежат установлению | | | 3 |
| 8. | Культурное развитие | 3.6 | 1 000 | 100 000 | 50% | 3 |
| 9. | Религиозное использование | 3.7 | 1 000 | 100 000 | 30% | 3 |
| 10. | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | 1 000 | 10 000 | 60% | 3 |
| 11. | Деловое управление | 4.1 | 1 000 | 100 000 | 35% | 3 |
| 12. | Спорт | 5.1 | 1 000 | 100 000 | 75% | 3 |
| 13. | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | Не подлежат установлению | | | |
| 14. | Историко-культурная деятельность | 9.3 | Не ограничено | | | |
| 15. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не регламентировано | | | |

*Условно разрешенные виды использования*

| № п/п | Наименование ВРИ | Код (числовое обозначение ВРИ) | Предельные размеры земельных участков (кв. м) | | Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей | Минимальные отступы от границ земельного участка (м) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | мин | макс | | |
| 1. | Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 | 10 000 | 1 000 000 | 60% | 3 |
| 2. | Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 | 5 000 | 100 000 | 60% | 3 |
| 3. | Общественное управление | 3.8 | 1 000 | 100 000 | 60% | 3 |
| 4. | Обеспечение научной деятельности | 3.9 | 2 500 | 100 000 | 60% | 3 |
| 5. | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 | 500 | 10 000 | 60% | 3 |
| 6. | Рынки | 4.3 | 1 500 | 50 000 | 35% | 3 |
| 7. | Банковская и страховая деятельность | 4.5 | 1 000 | 10 000 | 60% | 3 |
| 8. | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | 1 000 | 20 000 | 75% | 3 |
| 9. | Водные спортивные сооружения | 5.1.2 | 600 | 1 500 | 40% | 5 |
| 10. | Водные виды спорта, кроме плавания | 5.1.3 | 600 | 2 500 | 60% | 3 |
| 11. | Спортивные сооружения | 5.2 | 500 | 100 000 | 60% | 3 |
| 12. | Магазины | 4.4 | 500 | 10 000 | 50% | 3 |
| 13. | Общественное питание | 4.6 | 500 | 10 000 | 50% | 3 |
| 14. | Гостиничное обслуживание | 4.7 | 1 000 | 100 000 | 1 эт. - 60%<br>2 эт. - 50%<br>3 эт. - 45% | 3 |
| 15. | Водные перевозки | 7.3.1 | 400 | 1 000 | 8% | Не подлежат установлению |
| 16. | Связь | 6.8 | Не подлежат установлению | | | |
| 17. | Объекты гаражного назначения | 2.7.1 | 50(15)* | 20 000(50)* | 75(70)% | 0(1)* |
| | | | *- (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан) | | | |



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

*Вспомогательные виды разрешенного использования*

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, допустимого и которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.*

*Максимальный класс вредности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.*

*Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по архитектуре хранения индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.*

*Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаражей) перед основным строением со стороны улиц и проездов.*

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

| Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается | Реквизиты акта, допустившего использование земельного участка | Требования к использованию земельного участка | Требования к параметрам объекта капитального строительства | | | Требования к размещению объекта капитального строительства | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Иные требования к параметрам объекта капитального строительства | Минимально отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Иные требования к размещению объекта капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| - | - | - | - | - | - | - | - |



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8
Страница 298 из 441

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

| Признаки отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается | Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории | Реквизиты утвержденной документации по планировке территории | Наименование особо охраняемой природной территории (зон) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Функциональная зона | Виды разрешенного использования земельного участка | | Требования к параметрам объекта капитального строительства | | | Требования к размещению объектов капитального строительства | |
| | | | | Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Иные требования к параметрам объекта капитального строительства | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Иные требования к размещению объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№ | Не имеется / _____ (состав таблицы: наименование объекта капитального строительства, адрес(местоположение), площадь застройки, общая площадь, количество этажей)

инвентаризационный или кадастровый номер _____ / Не имеется

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ | Информация отсутствует / _____ (наименование объекта культурного наследия, вид объекта культурного наследия (памятник, ансамбль или достопримечательное место), дата и номер решения о включении объекта в реестр, орган, принявший решение о включении объекта в реестр)

расположенный или в реестре | Информация отсутствует / _____ (дата)

Информация отсутствует / _____ (наименование территории исторического поселения федерального значения, территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границы которой утверждены в составе проекта зон охраны объекта культурного наследия)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территорий, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

| Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (Объекты коммунальной инфраструктуры) | | | Объекты транспортной инфраструктуры | | | | Объекты социальной инфраструктуры | | | | | |
| Наименование вида объекта | Единица измерения | Местоположение | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | | | | |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | | | | |
| Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня территориальной доступности | | | | | | | | | | | | |
| Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта | Единица измерения | Расчетный показатель | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | | | | |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | | | | |

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Установлен ранее принятыми органами государственной власти, органами местного самоуправления, органами управления государственными внебюджетными фондами или организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации

РФ-99-3-66-0-00-2018-0056 | Лист 13 из 15

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8
Страница 299 из 441

*Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Клязьма.[3] Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускаются при наличии письменного согласования с территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству.[4]*

*Земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромных территорий аэродромов: Чкаловский, Черное.[5] Согласовать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.[6]*

**6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:**

| Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | | |
|---|---|---|---|
| | Обозначение (номер) характерной точки | X | Y |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| *Зона охранного ландшафта от горизонтов* | - | - | - |
| *Водоохранная зона реки Клязьма* | - | - | - |
| *Приаэродромная территория аэродрома Чкаловский* | - | - | - |
| *Приаэродромная территория аэродрома Черное* | - | - | - |

**7. Информация о границах публичных сервитутов**

*Информация отсутствует*

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| - | - | - |

**8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок**

*Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 718/пр "Об утверждении видов элементов планировочной структуры". Городской округ Щелково, 50:14:0040108*

**9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа**

*Информацию о технических условиях см. приложение*

**10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории**

*Закон Московской области от 30.12.2014 г. № 191/2014-ОЗ "О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области"*



**11. Информация о красных линиях:** -

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| - | - | - |

[1] - Правила землепользования и застройки городского округа Щелково утверждены решением Совета депутатов муниципального района Московской области от 28.12.2017 г. № 66/8/5-17/-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Щелково Щелковского муниципального района Московской области".

[2] - Приводятся описание местной системы координат или наименование зоны.

[3] - Согласно из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.10.2020 г. № 50:3703/20-00032838-1550647.

[4] - Ст. 20 Федерального закона от 20.12.2004 г. № 166-ФЗ "О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов".

[5] - Федеральный закон Российской Федерации от 01.07.2017 г. № 135-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи совершенствованием порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны".

[6] - Приводится в информационных целях, собственнику участка при проектировании.



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6bfb3008
Страница 300 из 441

*Приложение*

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический почтовый адрес: ул. Сиреневая, д.1, г. Щелково, Московская область, 141101
Тел.: (498) 308-94-62, факс: (496) 560-94-62; e-mail: info@mup-vk.ru, http://www.mup-vk.ru
ОКПО 48003671, ОГРН 1035006124160, ИНН/КПП 5050023506/505001001,

## ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

| | |
|---|---|
| **ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ** | |
| Тип ТУ | Выполнение |
| Номер ТУ | 1024-ТУ |
| Дата выдачи ТУ и РСО | 01.11.2020 |
| Срок действия ТУ | 3 года |
| Срок подключения объекта капитального строительства | 18 месяцев с момента заключения договора |
| Точка выдачи РСО | МУП «Межрайонный Щелковский Водоканал» |
| ФИО РСО | [redacted] |
| Адрес РСО | 141 100 МО г. Щелково, ул. Сиреневая, д. 1 |
| **ПРОИЗВОДИТЕЛЬ ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ** | |
| Дата выдачи | 30.09.2020 |
| Номер заявки | 0707012/0700 |
| Точка выдачи | РФ61.24.012.0017.20.1.1731 |
| **ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ** | |
| Кадастровый номер земельного участка | 50:14:0010 [redacted] |
| Адрес подключения участка | Российская Федерация, Московская обл., Щелковский г.о. |
| Объект(ы) подключения | Для жилого комплекса [redacted] |
| **ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧЕНИЮ ОБЪЕКТА** | |
| Возможная точка подключения | по границе ЗУ |
| Максимальная секундно-часовая (максимальная мощность в возможной точке подключения (технологического присоединения)) | 1 |
| Информация о составляющих с использованием, инженерно-технических сетях инженерно-технического обеспечения, необходимых для выполнения условий подключения (технологического присоединения) | |
| Информация о плате за подключение объекта капитального строительства | Размещается ЕИС №0 от 27.11.2019 №2019-Р |

Иные условия:

1. Данные технические условия не являются основанием для технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, и не дают права на строительство.
2. В течение 1 (одного) года с момента получения технических условий, правообладатель земельного участка, планирующий осуществить запрос о выдаче ему технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, обязан обратиться с заявлением о подключении (технологическом присоединении).
3. В случае изменения технических условий подключения (тех. присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, выданных ранее, правообладатель земельного участка вправе обратиться с заявлением о подключении (тех. присоединении) в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 № 2130.

Заместитель генерального директора по экономике и финансам А.Г. Шишкин

Дедунова Е.А.
Инж. ПТО

«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» -
филиал «Теплосеть»
Юридический почтовый адрес: ул. Сиреневая, д.1, г. Щелково, Московская область, 141101
Тел./факс: (496) 560-94-62, e-mail: [redacted]@mup-vk.ru, http://www.mup-vk.ru
ОКПО 48003671, ОГРН 1035006124160, ИНН/КПП 5050023506/505001001

## ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

ПОЛУЧАТЕЛЬ ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ

[redacted]

ФАКТИЧЕСКИЙ АДРЕС

[redacted]

ИНФОРМАЦИЯ ОБЪЕКТА

[redacted]

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

[redacted]

Иные условия:

[redacted]

Для

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 302 из 441

Сведения о технических условиях № 51108 ТУ от 01.10.2020
на электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:14:0040108
расположенном: Московская обл., Щелковский г.о.

**I. Предельная свободная мощность существующих сетей.**
Вблизи участка расположена ПС Соколовская , принадлежащая ПАО «МОЭСК». Максимальная мощность, разрешенная для технологического присоединения, по информации, размещенной на официальном интернет сайте владельца указанного питающего центра составляет 5,29 МВА.

**II. Максимальная нагрузка:** 5,29 МВА.

**III. Срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению:**
В соответствии с подпунктом б) пункта 16 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии , объектов по производству электрической энергии , а так же объектов электросетевого хозяйства , принадлежащих сетевым организациям и иным лицам , к электрическим сетям , утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 №861, срок присоединения составляет:

а. В случаях осуществления технологического присоединения к электрическим сетям классом напряжения до 20 кВ включительно , при этом расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка , на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства , составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской местности и от сетевой организации не требуется выполнение работ по строительству (реконструкции) объектов электросетевого хозяйства , включенных (подлежащих включению) в инвестиционные программы сетевых организаций (в том числе смежных сетевых организаций) , и (или) объектов по производству электрической энергии , за исключением работ по строительству объектов электросетевого хозяйства от существующих объектов электросетевого хозяйства до присоединяемых энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики:

а.1. 4 месяца - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет до 670 кВт включительно;

а.2. 1 год - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет свыше 670 кВт;

б. в иных случаях:

б.1. 6 месяцев – для заявителей – юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в целях технологического присоединения по одному источнику электроснабжения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 150 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), для заявителей - физических лиц в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств, максимальных мощность которых составляет до 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), которые используются для бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и электроснабжение которых предусматривается по одному источнику, и для заявителей, осуществляющих технологическое присоединение путем перераспределения мощности, если технологическое присоединение осуществляется к электрическим сетям, уровень напряжения которых составляет до 20 кВ включительно, и если расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка заявителя, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метро в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской

https://vadi.ga/1/19-mkkyHKQw

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЕЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический почтовый адрес: ул. Свирская, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-04-62, факс: (496) 566-04-63; e-mail: info@mv-vk.ru; http://www.mv-vk.ru
ОКПО 48581671, ОГРН 1035006526249, ИНН/КПП 5050025308/505001001,

**ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ**

| | |
|---|---|
| **РЕСУРСОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ** | |
| Тип схем | |
| Номер ТУ | |
| Дата выдачи ТУ и №01 | |
| Срок действия ТУ | |
| Срок подключения объекта капитального строительства | |
| Точка подключения в РСО | |
| Адрес РСО | |
| **ЗАЯВИТЕЛЬ И ОБЪЕКТ** | |
| ФИО заявителя | |
| Телефон заявителя | |
| Почтовый адрес заявителя | |
| **ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ** | |
| Кадастровый номер земельного участка | |
| Адрес земельного участка | |
| Наименование объекта | |
| **ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧАЕМОМУ ОБЪЕКТУ** | |
| Максимальная мощность подключаемого объекта | |
| Класс напряжения электрических сетей, к которым осуществляется подключение (в кВт) | |
| Информация о наличии/отсутствии технологически, конструктивно и (или) иным образом связанных с объектом (в т.ч. трубопроводов) в РСО | |
| Информация о точке на границе участка объекта капитального строительства | |
| Прочие условия | |

1. Данные технические условия не являются основанием для получения иного разрешения на строительство и (или) иного документа, разрешающего строительство объекта капитального строительства.
2. Материал и сечение (марка и сечение кабельной линии) присоединения земельного участка по обычному согласованию с сетевой организацией определяются проектом электроснабжения объекта капитального строительства и иных имеющих отношение к подключению Заявителя и подключаемых к нему объектов.
3. В случае, если технические условия подготовлены для нескольких заявителей в отношении одного земельного участка, на котором планируется строительство нескольких объектов капитального строительства, каждый из заявителей вправе получить технические условия только в отношении принадлежащего ему объекта капитального строительства.

Начальник генерального директора по технологии и развитию

Подпись Г. А.
Ф.И.О. УРГА

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 303 из 441







tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Получено 28.12.2021

**ДОГОВОР № SIIO-39**
**КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Московская область, г. Балашиха «30» 11 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марусина Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ Тетеряпко Эрий Эрьевич**, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 18.12.2020 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Советская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9265952850@mail.ru, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий Договор купли - продажи земельного участка (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Продавец** обязуется передать в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между **Сторонами**:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства площадью 500кв.м.+/- 63, кадастровый номер: 50:14:0040108:913, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северная п. Красознаменский, 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 Эсет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: номер и дата государственной регистрации права: 15 сентября 2010г.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление. Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** будет осуществлена государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права и иные доверительного управления и праве собственности **Покупателя** на Объект не будет ограничено (обременено) иное.

1.2. Объект передается **Продавцом Покупателю** по Передаточному Акту, подписываемому **Сторонами** в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты **Покупателем** Цены Объекта.

1.3. Право собственности на Объект переходит к **Покупателю** в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. **Стороны** обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, исполнения Покупателем пункт 2.2.2 настоящего Договора.

Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет **Продавца**.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продавать, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен имеющимся состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.



1.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом за исключением указанных в п. 1.1. настоящего Договора не имеется. На Объекте отсутствуют какие- либо здания, строения или сооружения.

**Покупатель** настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.8. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет иметь участников ООО УК «РЭМ».

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. **Покупатель** обязуется **в срок до «30» ноября 2021 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек;** По соглашению **Сторон** Объект продается за денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2.С учетом изложенного в п. 2.1. настоящего Договора Стороны договорились, что расчеты по настоящему Договору осуществляются следующим образом:

2.2.1. **Покупатель** в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязуется открыть в любом отделении ПАО Сбербанк на территории г. Москвы **безотзывный покрытый аккредитив** на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Плательщик: **Гражданин РФ Тетеряпко Эрий Эрьевич**, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 18.12.2020 г, код подразделения: 500-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Советская, д.13а, Получатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент», местонахождения: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, кор/сч 30101810200000000823).

Сумма аккредитива – **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч ) рублей 00 (ноль) копеек.**

Срок действия аккредитива – не менее 80 (Шестьдесят) календарных дней.

Банк-эмитент обязан без какого-либо согласования с **Покупателем** исполнить аккредитив в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления **Продавцом** в Банк-Эмитент следующих документов:

**«оригинал Договора купли-продажи земельного участка № SIIO-39 от «__» _____ 2021** года о приобретении земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+/- 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:913, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северная п. Красознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; **заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эсет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» и Гражданином РФ Тетеряпко Эрием Эрьевичем, с отметкой** (штампом и гербовой печатью) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о произведенной государственной регистрации права

**или**

**оригинала или нотариально удостоверенной копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, категория земель: категории земель: земли**



Передан через Диалог 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 305 из 441

требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Утрата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из **Сторон** и один экземпляр для приобщения в дело правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны **Сторонами**, будь-то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 –551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершать данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для **Сторон** обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникших из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения договора, контактный телефон, контактная электронная почта), с правом осуществления действий (операций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных данных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а также неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

5.9. Приложения к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

## 6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Продавец**: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выдана Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет



населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадью 500+ - 63кв.м., кадастровый номер: 50:14:0340108:913, расположенный по адресу: Московская область, Шелковский р-н, северная п. Краснопламенский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; где в качестве правообладателя указан Гражданин РФ Тетерников Эрий Эрьевич.

Под исполнением покрытия понимается перечисление банком-эмитентом **Продавцу** денежной суммы в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек** по следующим реквизитам **Продавца**: **р/сч 40701810600000011901 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823.**

2.2.2. Покупатель в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязан предоставить Продавцу документы, подтверждающие исполнение Покупателем п. 2.2.1. настоящего Договора (оригиналы на обозрение, копии передаются Продавцу).

Все банковские комиссии и расходы по открытию и исполнению аккредитива несет **Покупатель**.

2.3. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у **Продавца** на Объект не возникает.

## 3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

**3.1. Продавец обязуется:**

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в указанные 1.4. настоящего Договора сроки.

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) законом иным в части никаким не указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

**3.2. Покупатель обязуется:**

3.2.1. За свой счет внести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к **Покупателю** права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к **Покупателю** права собственности на Объект в размере, определяемом действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от **Продавца** Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в указанные 1.4. настоящего Договора сроки.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**.

## 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из **Сторон** Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. **Стороны** также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c019af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 306 из 441

**Градостроительный план земельного участка №**

РФ-50-3-66-0-000-2020-46362

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

*заявления ООО УК "Ресурс Эссет Менеджмент"*

*от 01 октября 2020 г. № РИП-2944218557-39147902*

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в отношении Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

*Московская область*

(субъект Российской Федерации)

*городской округ Щелково*

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| 1 | 489978.42 | 2213926.70 |
| 2 | 489973.07 | 2213949.65 |
| 3 | 489952.43 | 2213944.80 |
| 4 | 489957.68 | 2213921.91 |

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории — *50:14:0040108:913*

Площадь земельного участка — *500 кв. м*

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

*Объекты капитального строительства отсутствуют*

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

*Проект планировки территории не утвержден*

РФ-50-3-66-0-00-2020-46362 | Лист 1 из 15

Менеджмент, местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 3, комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1057746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусяк Роман Дмитриевич

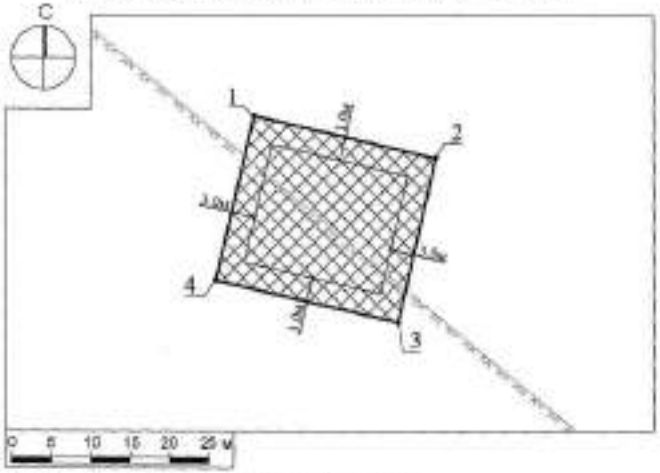
**Покупатель: Гражданин РФ Тетерятник Эрик Эдуардович**, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.2020 г, код подразделения: 500-162, адрес: постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Советская, д.13а, адрес электронной почты: для направления документов, в том числе кассовых чеков: 9263052869@mail.ru

Тетерятник Эрик Эдуардович

5

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 307 из 441

## 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка




**Условные обозначения**

- граница зон, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства
- граница земельного участка
- 1 — номер поворотной точки границ земельного участка
- 0,0м — минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (согласно видам разрешенного использования)
- граница зоны охранного ландшафта от карьеров*

| Должность | ФИО | Подпись | Дата | Российская Федерация, Ярославская область, г.о. Шаховской, Себурнет п. Кристомольский, южнее д. Кашино, на листе № 21 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Нач. сект. Арх. | Гайдукий Д.Н. | | | | | |
| Нач. сект. | Шубенина Н.В. | | | | | |
| Гл.ей. специал. | Тарасенко О.Р. | | | Градостроительный план земельного участка | Стадия: Р | Лист: 1 / Листов: 3 |
| | | | | Чертеж градостроительного плана | | |

РФ-50-3-06-3-00-2020-46362 | Лист 2 из 15

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| - | - | - |

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

*Документация по планировке территории не утверждена*

(наименование и реквизиты документа об утверждении, а в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

*Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области*

(ФИО, занимаемая уполномоченное лицо, наименование органа)

М.П. _____ (подпись) / *Кокшева И.Ю.* (расшифровка подписи)

Дата выдачи 13.10.2020 (ДЕНЬ МЕСЯЦ ГГ.)

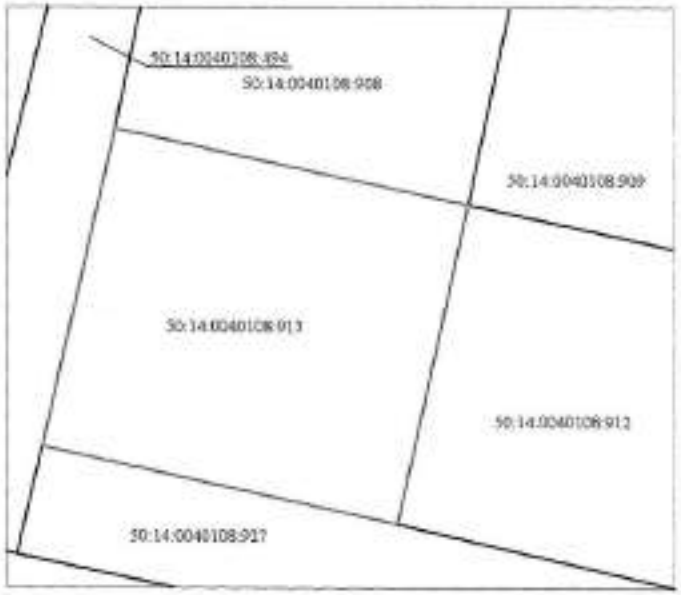
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 479102020010903DA37
Владелец: Кокшева Ирина Юрьевна
Действителен с: 27.11.2019 по 27.11.2020

РФ-50-3-06-3-00-2020-46362 | Лист 3 из 15

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 308 из 441

## Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (Ситуационный план)




### Условные обозначения

граница рассматриваемого участка

границы смежных участков

| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подп. | Дата | Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Сабурово с, Красноозерная, земли у д. Клишино, на плане № 21 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Нач. отд. | Гайдовой Д.Н. | | | | | | | |
| Гл. спец. | Шабанова Н.В. | | | | | | | |
| Разраб. | Горшкова Е.Р. | | | | | Градостроительный план земельного участка | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | | 1 | 1 |
| | | | | | | Ситуационный план | | | |

РФ-50-3-66-0-00-2020-46362 | Лист 5 из 15

## 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.
Площадь земельного участка 500 кв.м.

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в октябре 2020 года ГКУ МО "Мособлгеотрест".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охранные зоны инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Вынос инженерных коммуникаций возможен по ТУ эксплуатирующих организаций. При наличии охранных зон ЛЭП и/или иных электрических сетей размещение зданий, строений, сооружений возможно при получении письменного решения о согласовании сетевых организаций.
4. Объекты капитального строительства рассчитать с учетом возможного негативного воздействия планируемого объекта на прилегающие территории, а также с учетом возможного негативного воздействия объектов, расположенных на прилегающих территориях, на планируемый объект.
5. Точка подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям тепло-, водоснабжения и водоотведения согласно информации о технических условиях эксплуатирующих организаций.
6. Подготовку проектной документации осуществлять в соответствии с требованиями законодательства на основании результатов инженерных изысканий.
7. Архитектурно-градостроительный облик объекта(ов) капитального строительства подлежит согласованию в случаях, установленных постановлением Правительства Московской области от 27.12.2019 г. № 1042/39. Виды объектов капитального строительства, указанные в п. 7 положения, рассмотрению не подлежат.
8. Предусмотреть стоянки автотранспорта на расчетное число машиномест в соответствии с действующими нормативами.
9. Проектирование выполняется в соответствии с законом Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-1 "О недрах".
10. Проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) должны проводиться в соответствии со статьей 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
11. Проектирование и строительство выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления", Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды", Приказа Федеральной службы по надзору в сфере природопользования от 22.05.2017 № 242 "Об утверждении Федерального классификационного каталога отходов", Постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".
12. Проектирование выполняется в соответствии со ст. 27 Правил землепользования и застройки территории.

Выведено в М 1:500.

| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подп. | Дата | Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Сабурово с, Красноозерная, земли у д. Клишино, на плане № 21 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Нач. отд. | Гайдовой Д.Н. | | | | | | | |
| Гл. спец. | Шабанова Н.В. | | | | | Градостроительный план земельного участка | Стадия | Лист | Листов |
| Разраб. | Горшкова Е.Р. | | | | | | | 2 | 2 |
| | | | | | | Чертеж градостроительного плана | | | |

РФ-50-3-66-0-00-2020-46362 | Лист 6 из 15

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 309 из 441

- *ведение садоводства 13.2;*
- *ведение дачного хозяйства 13.3;*
- *социальное обслуживание 3.2;*
- *магазины 4.4;*
- *общественное питание 4.6;*
- *гостиничное обслуживание 4.7;*
- *ведение огородничества 13.1;*
- *связь 6.8;*
- *объекты гаражного назначения 2.7.1;*

вспомогательные виды использования земельного участка:

- *обслуживание жилой застройки 2.7;*
- *обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;*
- *банковская и страховая деятельность 4.5;*
- *связь 6.8;*
- *обеспечение внутреннего правопорядка 8.3.*



**2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается**

*Земельный участок расположен в территориальной зоне: Ж-2 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж-2 установлена для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов. В состав зоны Ж-2 могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.*

*Устанавлен градостроительный регламент.*

**2.1.** Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

*Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области утверждены решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 26.12.2017 г. № 669/68-172-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".*

**2.2.** Информация о видах разрешенного использования земельного участка:

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- *для индивидуального жилищного строительства 2.1;*
- *для ведения личного подсобного хозяйства 2.2;*
- *блокированная жилая застройка 2.3;*
- *коммунальное обслуживание 3.1;*
- *бытовое обслуживание 3.3;*
- *амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1;*
- *дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1;*
- *культурное развитие 3.6;*
- *религиозное использование 3.7;*
- *амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1;*
- *деловое управление 4.1;*
- *спорт 5.1;*
- *обеспечение внутреннего правопорядка 8.3;*
- *историко-культурная деятельность 9.3;*
- *земельные участки (территории) общего пользования 12.0*

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- *стационарное медицинское обслуживание 3.4.2;*
- *среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2;*
- *общественное управление 3.8;*
- *обеспечение научной деятельности 3.9;*
- *обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;*
- *рынки 4.3;*
- *банковская и страховая деятельность 4.5;*
- *обслуживание автотранспорта 4.9;*



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 310 из 441

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | | | Максимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенных в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения | Иные показатели |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Длина, м | Ширина, м | Площадь, м² или га | | | | | |
| - | - | - | - | Не* | - | - | - |

*Основные виды разрешенного использования*

| № п/п | Наименование ВРИ | Код (числовое обозначение) ВРИ | Предельные размеры земельных участков (кв. м) | | Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от вида объекта капитального строительства | Минимальные отступы от границ земельного участка (м) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | мин | макс | | |
| 1. | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 600 | 1 000 | 40% | 3 |
| 2. | Для ведения личного подсобного хозяйства | 2.2 | 600 | 1 000 | 40% | 3 |
| 3. | Блокированная жилая застройка | 2.3 | 300 | 1 000 | 1 эт. – 75,0%<br>2 эт. – 50,0%<br>3 эт. – 44,4% | 0 |
| 4. | Коммунальное обслуживание | 3.1 | 35 | 100 000 | 75% | 3 |
| 5. | Бытовое обслуживание | 3.3 | 200 | 100 000 | 60% | 3 |
| 6. | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | 3 000 | 1 000 000 | 60% | 3 |
| 7. | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | Не подлежит установлению | | | 3 |
| 8. | Культурное развитие | 3.6 | 1 000 | 100 000 | 35% | 3 |
| 9. | Религиозное использование | 3.7 | 1 000 | 100 000 | 30% | 3 |
| 10. | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | 1 000 | 10 000 | 60% | 3 |
| 11. | Деловое управление | 4.1 | 1 000 | 100 000 | 35% | 3 |
| 12. | Спорт | 5.1 | 1 000 | 100 000 | 75% | 3 |
| 13. | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | Не подлежит установлению | | | |
| 14. | Площадки для выгула домашних животных | 9.2 | Не распространяется | | | |
| 15. | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Не распространяется | | | |

*Условно разрешенные виды использования*

| № п/п | Наименование ВРИ | Код (числовое обозначение) ВРИ | Предельные размеры земельных участков (кв. м) | | Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от вида объекта капитального строительства | Минимальные отступы от границ земельного участка (м) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | мин | макс | | |
| 1. | Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 | 10 000 | 1 000 000 | 50% | 3 |
| 2. | Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 | 5 000 | 100 000 | 60% | 3 |
| 3. | Общественное управление | 3.8 | 1 000 | 100 000 | 60% | 3 |
| 4. | Обеспечение научной деятельности | 3.9 | 5 000 | 100 000 | 60% | 3 |
| 5. | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 | 500 | 10 000 | 60% | 3 |
| 6. | Рынки | 4.3 | 2 500 | 50 000 | 45% | 3 |
| 7. | Банковская и страховая деятельность | 4.5 | 1 000 | 10 000 | 60% | 3 |
| 8. | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | 1 000 | 20 000 | 75% | 3 |
| 9. | Водные объекты | 11.2 | 600 | 1 500 | 80% | 3 |
| 10. | Водные дачного хозяйства | 11.3 | 600 | 1 500 | 80% | 3 |
| 11. | Социальное обслуживание | 3.2 | 500 | 100 000 | 60% | 3 |
| 12. | Магазины | 4.4 | 500 | 10 000 | 50% | 3 |
| 13. | Общественное питание | 4.6 | 500 | 10 000 | 60% | 3 |
| 14. | Гостиничное обслуживание | 4.7 | 1 000 | 100 000 | 1 эт. - 60%<br>2 эт. - 55%<br>3 эт. - 45% | 3 |
| 15. | Водный транспорт | 11.1 | 600 | 1 000 | 0% | Не подлежит установлению |
| 16. | Связь | 6.8 | Не подлежит установлению | | | |
| 17. | Объекты гаражного назначения | 2.7.1 | 500 (1) м* | 20 000 (50) м* | 75% (100)% | 0(1)* |
| | | | *- (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, которые обслуживают более двух жилых домов, общая стена с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан) | | | |



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8
Страница 311 из 441

*Вспомогательные виды разрешенного использования*

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующего предельными (минимальными и (или) максимальными) размерам земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.*

*Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.*

*Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.*

*Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.*

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

| Признаки отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается | Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка | Требования к использованию земельного участка | Требования к параметрам объекта капитального строительства | | | Требования к размещению объекта капитального строительства | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Минимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Иные требования к параметрам объектов капитального строительства | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Иные требования к размещению объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| - | - | - | - | - | - | - | - |



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

| Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается | Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории | Реквизиты утвержденной документации по планировке территории | Зонирование особо охраняемой природной территории (зоны) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Функциональная зона | Виды разрешенного использования земельного участка | | Требования к параметрам объекта капитального строительства | | | Требования к размещению объектов капитального строительства | |
| | | | | Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый в том отношении суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Иные требования к параметрам объекта капитального строительства | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Иные требования к размещению объектов капитального строительства |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№ _____ На плане _____ (условное обозначение) (местоположение объекта капитального строительства, его наименование, высота, количество этажей, общая площадь, площадь застройки)

Информация отсутствует

Информация отсутствует

Информация отсутствует

**11. Информация о красных линиях:** -

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| - | - | - |

*1 - Правила землепользования и застройки территории (части территории) городских поселений Щелково Щелковского муниципального района Московской области, утвержденные решением Совета депутатов Щелковского муниципального района Московской области от 20.12.2017 г. № 66/6/6-172-НПА "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского поселения Щелково Щелковского муниципального района Московской области".*

*2 - Предельное количество земель изъятия для муниципальных нужд.*

*3 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.10.2020 г. № КУВИ-002/2020-25518894.*

*4 - Ст. 58 Федерального закона от 20.12.2004 г. № 166-ФЗ "О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов".*

*5 - Федеральный закон Российской Федерации от 03.08.2017 г. № 193-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования прибрежной защитной полосы и береговой полосы".*

*6 - Указывается в информационных целях, выдается только при наличии.*



*Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Клязьма.[1] Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускается при наличии письменного согласования с территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству.[4]*

*Земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромных территорий аэродромов: Чкаловский, Чертово.* Согласовать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.[5]*

**6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:**

| Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | | |
|---|---|---|---|
| | Обозначение (номер) характерной точки | X | Y |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| *Зона охранного радиофронта от аэропортов* | - | - | - |
| *Водоохранная зона реки Клязьма* | - | - | - |
| *Приаэродромная территория аэродрома Чкаловский* | - | - | - |
| *Приаэродромная территория аэродрома Чертово* | - | - | - |

**7. Информация о границах публичных сервитутов**

*Информация отсутствует*

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| - | - | - |

**8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок**

*Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 738/пр "Об утверждении видов элементов планировочной структуры". Городской округ Щелково, 50:14:0060108*

**9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа**

*Информация о технических условиях см. приложение*

**10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории**

*Закон Московской области от 30.12.2014 г. № 191/2014-ОЗ "О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области"*



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6bfb3008
Страница 314 из 441

*Приложение*



«МЕЖРАЙОННЫЙ ПСКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ» -
филиал «Псковоблводоканал»

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический/почтовый адрес: ул. Сиреневая, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-84-63, факс: (496) 566-84-62; e-mail: info@mp-vk.ru, http://www.mp-vk.ru
ОКПО 48803671, ОГРН 1025008528268, ИНН/КПП 5050025306/505001001,

## ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

| РЕСУРСОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ | |
|---|---|
| Тип сети | Канализационная |
| Номер ТУ | 1453-вод |
| Дата выдачи ТУ и РСО | 06-09-2023 |
| Срок действия ТУ | 3 года |
| Срок подключения объекта капитального строительства | 18 месяцев с момента заключения договора |
| Заполняется РСО | МУП «Межрайонный Щёлковский Водоканал» |
| ИНН РСО | 5050025306 |
| Адрес РСО | 141100 (МО, г. Щелково, ул. Сиреневая, д. 1 |
| ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЯВКЕ | |
| Дата заявки | 31.08.2023 |
| Номер заявки | 1102/61/1029 |
| Номер заявителя | ООО «Центр оценки инвестиций» |
| ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ | |
| Кадастровый номер земельного участка | 50:14:0050908:332 |
| Адрес земельного участка | Российская Федерация, Московская обл., Щелковский г.о. |
| Назначение объекта | Для индивидуального жилищного строительства |
| ИНФОРМАЦИЯ О ПОДКЛЮЧАЕМОМ ОБЪЕКТЕ | |
| Назначение объекта капитального | на срок до 1 |
| Максимальная мощность (нагрузка) | 3 |
| Информация о планируемом к организации, подключению (технологическому присоединению) земельном участке объекта (по требованию заявителя в РСО) | |
| Информация о плате за подключение объекта капитального строительства | Распоряжение ЦЕН МО-01.13.1-2023/8600-Р |

Прочие условия:

1. Данные технические условия не являются основанием для получения разрешения на строительство объекта капитального строительства, реконструкции объекта в одностороннем.
2. В течение 1 (одного) года с даты получения технических условий правообладатели земельного участка вправе направить запрос о выдаче в заявителя о выдаче объекта капитального строительства на основании Договора о подключении (технологическом присоединении).
3. В случае осуществления заявителем подключения (тех. присоединения) в срок ранее, чем выполнение технических условий может быть продлено в соответствии с законодательством РФ.

Заместитель генерального директора по экономике и финансам А.Г. Шилягин

Дедкина Е.А.
ПАТ-1 УРТО

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЕЛКОВО
«МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»
(МУП «МЕЖРАЙОННЫЙ ЩЁЛКОВСКИЙ ВОДОКАНАЛ»)

Юридический/почтовый адрес: ул. Сиреневая, д.1, г. Щёлково, Московская область, 141101
Тел.: (496) 566-84-63, факс: (496) 566-84-62; e-mail: info@mp-vk.ru, http://www.mp-vk.ru
ОКПО 48803671, ОГРН 1025008528268, ИНН/КПП 5050025306/505001001,

## ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

Дедкина Е.А.
ПАТ-1 УРТО

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6bfb3908
Страница 316 из 441



Сведения о технических условиях № 51103 ТУ от 01.10.2020
на электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:14:0040108
расположенным Московская обл., Щелковский г.о.

**I. Предельная свободная мощность существующих сетей.**
Ввгиая участка расположена ПС Соколовская ,
принадлежащая ПАО «МОЭСК». Максимальная мощность, зарезервированная для технологического присоединения, по информации, размещенной на официальном интернет сайте
владельца указанного питающего центра составляет 5,29 МВА.
**II. Максимальная нагрузка:** 5,29 МВА.

**III. Срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению:**
В соответствии с подпунктом б) пункта 16 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии , объектов по производству электрической энергии , а так же объектов электросетевого хозяйства , принадлежащих сетевым организациям и иным лицам , к электрическим сетям , утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 №861, срок присоединения составляет:

а. В случаях осуществления технологического присоединения к электрическим сетям классом напряжения до 20 кВ включительно , при этом расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка , на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства , составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской местности и от сетевой организации не требуется выполнение работ по строительству (реконструкции) объектов электросетевого хозяйства , включенных (подлежащих включению) в инвестиционные программы сетевых организаций (в том числе смежных сетевых организаций) , и (или) объектов по производству электрической энергии , за исключением работ по строительству объектов электросетевого хозяйства от существующих объектов электросетевого хозяйства до присоединяемых энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики:

а.1. 4 месяца - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет до 670 кВт включительно;

а.2. 1 год - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет свыше 670 кВт;

б. в иных случаях:

б.1. 6 месяцев - для заявителей – юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в целях технологического присоединения по одному источнику электроснабжения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 150 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), для заявителей - физических лиц, в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), которые используются для бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и электроснабжение которых предусматривается по одному источнику, и для заявителей, осуществляющих технологическое присоединение путем перераспределения мощности, если технологическое присоединение осуществляется к электрическим сетям, уровень напряжения которых составляет до 20 кВ включительно, и если расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка заявителя, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метро в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской

https://vk.ru/

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3008
Страница 317 из 441

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

ДОГОВОР № SHO-13
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «03» 09 2022 года

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 16 февраля 2010г., выдана Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ Бечанинский Андрей Аркадьевич**, дата рождения: 16.04.1970 г., место рождения: пос. Белушье г. Калининград Московская обл., пол: мужской, паспорт: 4614 775122, выдан: Отделением в городском округе Юбилейный Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском округе Королев, дата выдачи: 23.04.2015 г, код подразделения: 500-057, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. А.Н. Соколова, д.7/4, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе квитанций через _beza@mail.ru, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности — «Сторона», заключили настоящий Договор купли - продажи земельного участка (далее - «Договор») о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Продавец** обязуется передать в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между **Сторонами**:

- земельный участок, **категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подобного хозяйства, для ведения личного подобного хозяйства, площадью 500 +/- 62кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:894, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, северо-з. Красновавилонский, вдоль р. Клязьма, на поле № 21**, именуемый далее – «Объект», принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: 50:14:0040108:894-50/158/2020-1 от 13 сентября 2020г.

В качестве существующих ограничений (обременений) прав в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление.

Настоящим **Продавец** гарантирует, что к моменту государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** будет осуществлено государственная регистрация прекращения вышеуказанного ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности **Покупателя** на Объект не будет ограничено (обременено) им.

1.2. Объект передается **Продавцом Покупателю** по Передаточному Акту, подписываемому **Сторонами** в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты **Покупателем** Цены Объекта.

Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца.

1.3. Право собственности на Объект переходит к **Покупателю** в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. **Стороны** обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

1.5. **Покупатель** не вправе распоряжаться (продавать, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра

1

перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

3.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен и не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом, за исключением указанных в п. 1.1. настоящего Договора, не имеется. На Объекте отсутствуют какие- либо здания, строения или сооружения.

**Покупатель** настоящим подтверждает, что **Продавец** сообщил ему о том, что Объект может быть использован по назначению согласно Градостроительному плану Объекта, копия которого является Приложением № 1 к настоящему Договору.

3.8. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению **Сторон** Объект продается за денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек**, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. **Покупатель** обязуется оплатить цену Объекта в полном объеме в следующем порядке:

**Покупатель** обязуется **в срок до «20» июля 2022 г.** перечислить **Продавцу** денежную сумму в размере **925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.**

2.3. Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.4. Оплата Цены Объекта осуществляется путем перечисления в безналичном порядке денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 6 Договора.

## 3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

**3.1. Продавец обязуется:**

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью/ в части внешних из указанными в настоящем Договоре правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

**3.2. Покупатель обязуется:**

3.2.1. За свой счет вести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к **Покупателю** права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к **Покупателю** права собственности на Объект в размере, определяемом действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от **Продавца** Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за моментом подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**.

## 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных настоящим Договором, **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из **Сторон** Договора от государственной регистрации

2

Передан через Диалог 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b930d
Страница 318 из 441

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

3

...ерехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется уплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под указанным Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за днем подписания Передаточного Акта Объекта.

4.3. **Стороны** также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его изменения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Документ является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель является юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

4.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Ущерб неустойки о возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляется за счет собственного имущества управляющей компании.

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, три экземпляра выдаётся – **Продавцу**, один экземпляр - **Покупателю** и один экземпляр для приобщения к делу правоустанавливающих документов в органе регистрации прав на территории Московской области. При этом на государственную регистрацию в орган регистрации на территории Московской области подаётся 3 (Три) экземпляра настоящего Договора, один экземпляр остаётся у Продавца для управленческого учёта и в орган регистрации прав на территории Московской области не сдаётся.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны **Сторонами**, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 -551, 554- 557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для **Стороны** обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 8 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. В соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. «О персональных данных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на обработку своих персональных данных, сообщенных при заключении настоящего Договора (в том числе фамилия, имя, отчество, год, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес регистрации, номер контактный телефон, контактная электронная почта), с 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



...иными автоматизированными способами, на бумажных носителях, с целью заключения и исполнения настоящего Договора.

Срок действия данного согласия не ограничен.

7.9. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью являются:

- Приложение № 1 «Градостроительный план».

## 6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Продавец**: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 11 февраля 2016г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784133, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810000000001980 в Банке ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусова Романа Дмитриевича, действующего основании Устава

**Покупатель: Гражданин РФ Бочкановский Андрей Аркадьевич**, дата рождения: 16.04.1970 г., место рождения: пос. Большево г.Калининград Московская обл., пол: мужской, паспорт: 4614 775122, выдан: Отделением в городском округе Юбилейный Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском округе Королев, дата выдачи: 22.04.2015 г, код подразделения: 500-057, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. А.И. Соколова, д.7/4, кв.8, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: nps_box@mail.ru



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b3068
Страница 319 из 441

Градостроительный план земельного участка №

РФ-50-3-66-0-00-2020-462307

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления ООО УК "Ресурс Эссет Менеджмент"

от 30 сентября 2020 г. № РФ01-2944218857-ЮЛ44118

Местоположение земельного участка

Московская область

(субъект Российской Федерации)

городской округ Щелково

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

| (Обозначение характерных точек границ) | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| 1 | 4093117,77 | 2216802,39 |
| 2 | 4093078,39 | 2216837,14 |
| 3 | 4093048,87 | 2216872,68 |
| 4 | 4093118,16 | 2216908,45 |

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденного проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

50:17:0040102:894

Площадь земельного участка

500 кв. м

Информация о расположении в границах земельного участка объектов капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Проект планировки не утвержден

(реквизиты решения об утверждении)

РФ-50-3-66-0-00-2020-462307 Лист 1 из 15

19. Объект анализа № 19.



ДОГОВОР № SEO-14
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московская область, г. Балашиха «28» 02 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв» Этот Менеджмент» (далее по осуществлению деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ), ДУ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 08 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Этот Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Марухина Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ Татаринов Эрик Эрикович, дата рождения: 02.12.1975 г., место рождения: г. Щёлково Московской обл., паспорт: 4609 915928, выдан ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.20 г., код подразделения: 580-162, адрес постоянного места жительства: Московская область, г. Щёлково, ул. Советская, д.13а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе счетов-фактур: 9265553920@mail.ru, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор купли-продажи земельного участка (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить по договорной цене, оговоренной между Сторонами:

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, для жилой личного подсобного хозяйства площадью 500 +/- 63 кв.м., кадастровый номер: 50:14:0040108:934, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, деревня с. Кременинский, квартал д. Колтань, ул. тупик № 21, земельный участок принадлежит на праве собственности Покупателю, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости «Земельный участок» от 10 ноября 2020 года, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, (далее – Земельный участок);

– расположенный на земельном участке жилой дом, площадью 80,1 кв.м., с кадастровым номером 50:14:0040108:1034, принадлежащий Покупателю на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости «Жилой дом» от 10 ноября 2020 года, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, (далее – Жилой дом).

Земельный участок и Жилой дом, расположенные на нем, в дальнейшем именуются совместно «Объект».

1.2. Объект передается Продавцом Покупателю по Передаточному Акту, подписываемому Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента оплаты Покупателем Цены Объекта.

1.3. Право собственности на Объект возникает у Покупателя в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав за территорию Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в срок не более 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания Передаточного Акта Объекта.

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продавать, дарить, сдавать, иным образом отчуждать право собственности) Объектом до момента государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.6. Покупатель уведомлен и согласен с тем, что Продавец не несет ответственности за недостатки Объекта, которые могут быть выявлены после подписания Передаточного Акта Объекта.

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 Объект в полном объеме в следующем порядке:

Покупатель обязуется в срок до «28» июля 2022 г. перечислить Продавцу денежную сумму в размере 925 000 (Девятьсот двадцать пять тысяч) рублей 00 (ноль) копеек.

2.3. Оплата Цены Объекта производится путем перечисления в безналичном порядке денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 9 Договора.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания Передаточного Акта Объекта.

3.1.2. Передать Объект Покупателю по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не указанных, не оформленных (не отраженных) записью в ЕГРН, не находящимся в споре, не под арестом (Ограничением) и не состоящим в залоге.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет как лично, так и силами и средствами третьих лиц, в том числе с привлечением кредитных средств, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором, оплатить Цену Объекта.

3.2.2. Принять от Продавца Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный Акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания Передаточного Акта Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расходы по настоящему Договору в срок и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить Продавцу все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения Покупателем сроков оплаты, предусмотренных настоящим Договором, Покупатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Продавца выплатить последнему неустойку в размере 0,1 % (Одна десятая процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, Сторона, нарушившая обязательство, обязуется



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8
Страница 321 из 441

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Срок действия данного согласия не ограничен.
3.5. Приложением к настоящему Договору и его неотъемлемой частью является:
- Приложение № 1 «Градостроительный план».

## 6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Продавец**: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 11 апреля 2030г., выдана Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2013 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7718784453, КПП 772501001, ОГРН 1087746714917, р/с 40701810600000001900 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Загурского Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава.

**Покупатель**: **Гражданин РФ Тетерлюк Эрай Эрьевич**, дата рождения: 02.12.1973 г., место рождения: г. Щелково Московской обл., пол: мужской, паспорт: 4620 915920, выдан: ГУ МВД России по Московской области, дата выдачи: 08.12.20 г., код подразделения: 500-162, адрес: постоянного места жительства: Московская область, г. Щелково, ул. Соколовская, д.11а, адрес электронной почты для направления документов, в том числе кассовых чеков: 926592[illegible]@mail.ru.



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6bfb3068
Страница 322 из 441

...ственные этим убытки в полном объеме.

...Без уклонения Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от ...действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода прав ...ственности на Объект в **Покупателя** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за ...ания подписания Передаточного Акта Объекта.

3.3. **Стороны** также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных ...занностей по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской ...ерации и условиями настоящего Договора.

3.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим ...ого разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

4.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия или ...бования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его ...олнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с ...ующим законодательством РФ в Балашихинском городском суде Московской области (если Покупатель является физическим лицом) или в Арбитражном суде Московской области (если Покупатель ...ляется юридическим лицом или обладает статусом индивидуального предпринимателя).

3.6. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве ...верительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с ...одательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября ...1 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате ...ушения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве ...верительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного ...естиционного фонда, осуществляется за счет собственного имущества управляющей компании.

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, ...ин экземпляр для Продавца, один экземпляр для Покупателя и один – для органа регистрации прав на ...ритории Московской области.

При этом на государственную регистрацию в орган регистрации прав на территорию Московской ...ласти подается 3 (Три) экземпляра настоящего Договора. Один экземпляр настоящего Договора остается ...Продавца для управленческого учета и в орган регистрации прав на территории Московской области не ...дается.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета Договора, ...ключает и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть ...ы или сделаны **Сторонами**, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего ...овора.

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 ...полнены.

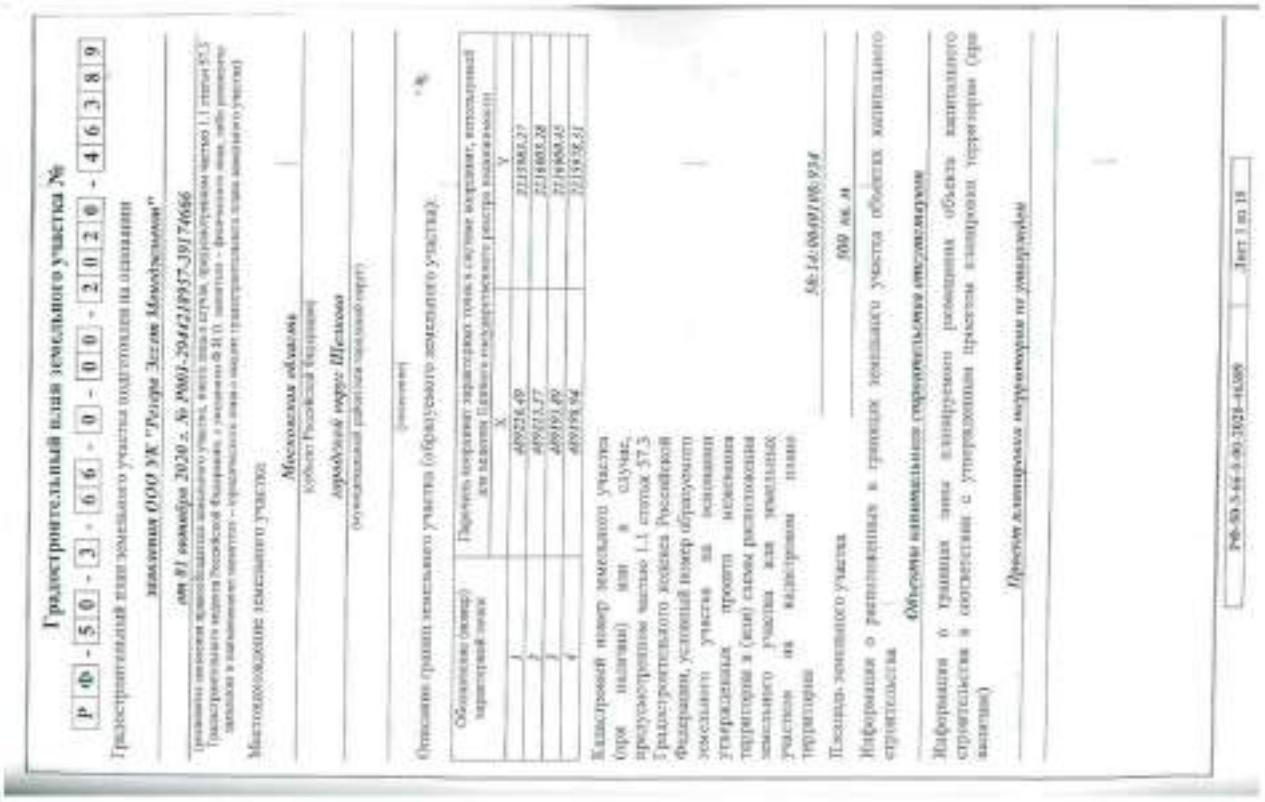
5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не ...ывают дееспособность, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, ...пятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить ...анный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием обмана тяжелых для **Сторон** ...оятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным ...овором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента ...полнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из **Сторон** обязуется информировать другую **Сторону** о смене своих адресов и реквизитов, ...занных 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 ...ных» № 152-ФЗ, подписанием настоящего Договора Покупатель дает свое согласие Продавцу на ...работку своих персональных данных, сообщаемых при заключении настоящего Договора (в том числе ...милия, имя, отчество, пол, дата рождения, паспортные данные, адрес проживания, адрес исполнения ...овора, контактный телефон, контактная электронная почта), с целью осуществления действий ...ерций) с вышеуказанными персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, ...анение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обработку персональных ...ных с помощью автоматизированных систем, посредством включения их в электронные базы данных, а ...же неавтоматизированным способом, на бумажном носителе, с целью заключения и исполнения ...оящего Договора.



Графический план земельного участка №

Р Ф - 5 0 - 3 - 6 1 6 - 0 - 0 0 - 2 0 2 0 - 4 6 3 8 9

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления ООО УК "Резерв Земли Менеджмент" от 01 ноября 2020 г. № 9001-2941219937-30174666

Местоположение земельного участка:

Московская область

(субъект Российской Федерации)

городской округ Щелково

(муниципальный район, городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости | |
|---|---|---|
| | X | Y |
| 1 | 499216.49 | 2213985.27 |
| 2 | 499173.27 | 2214003.28 |
| 3 | 499191.69 | 2214050.55 |
| 4 | 499239.94 | 2214032.51 |

Кадастровый номер земельного участка

(при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка из основного утвержденных проект межевания территории в (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

Площадь земельного участка 800 кв. м

Информация о расположении в границах земельного участка объектов капитального строительства

Обозначения характерных точек границ

Информация о границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов

Информация о зонах с особыми условиями использования территории (при наличии)

Информация об ограничениях использования земельного участка, установленных в соответствии с законодательством (при наличии)

Иная информация (при наличии)

Лист 1 из 1



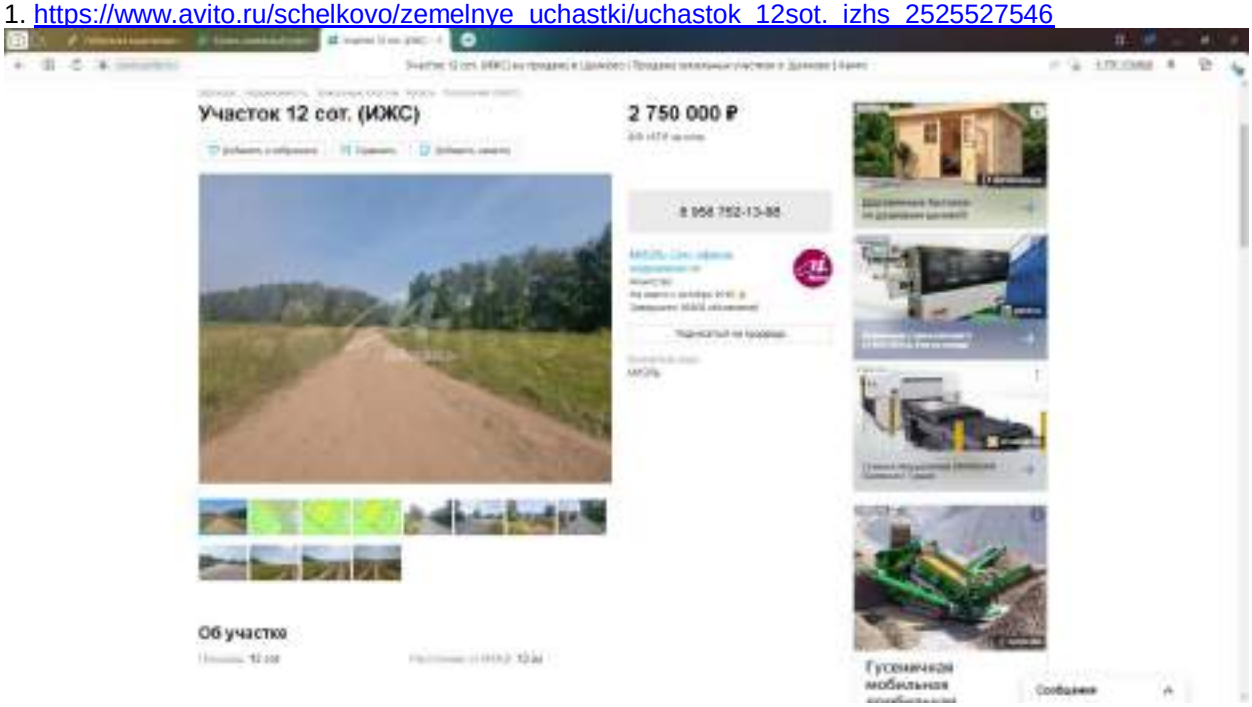
# ПРИЛОЖЕНИЕ 2

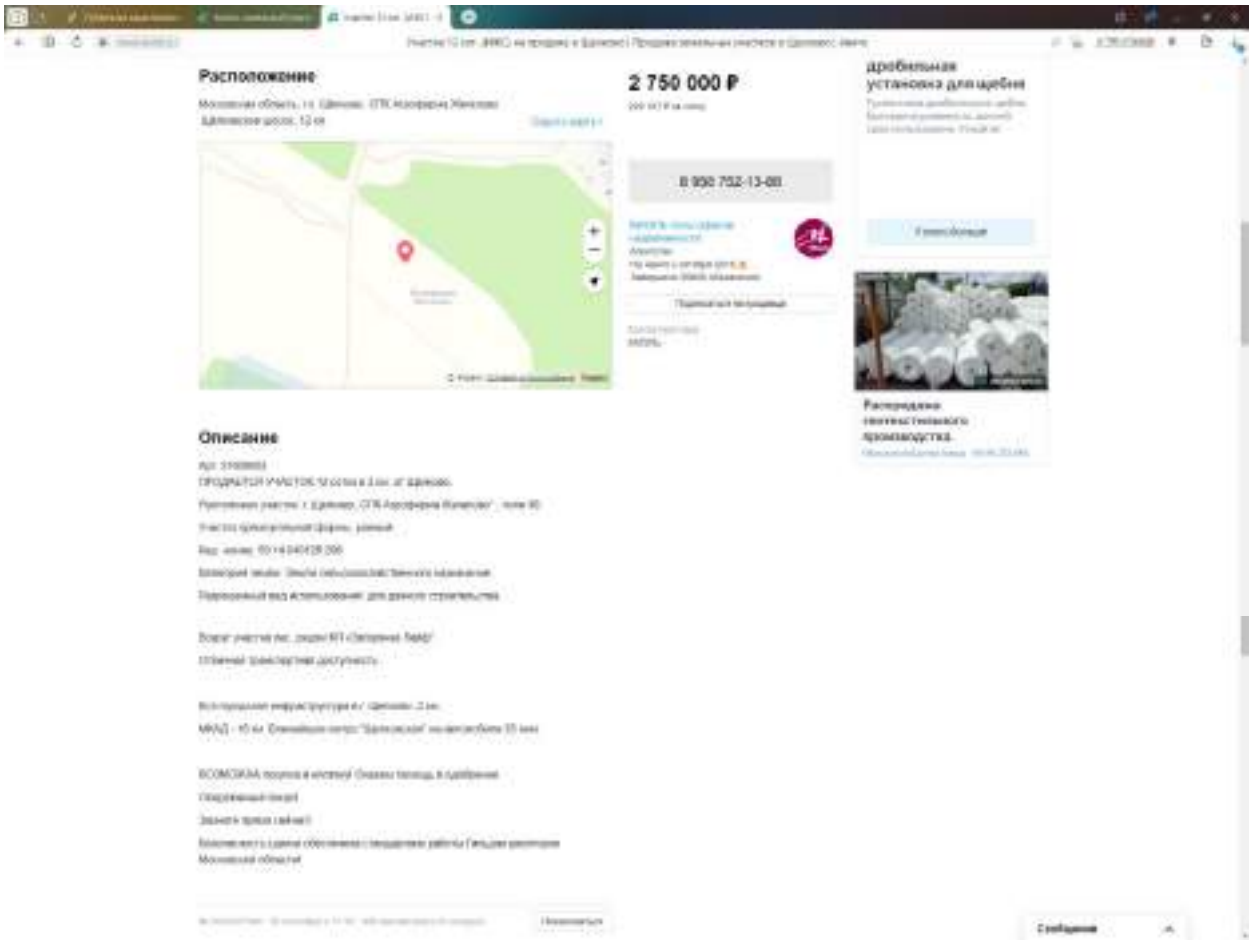
# ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДЛЯ РАСЧЕТА ИНДЕКСОВ ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕН

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

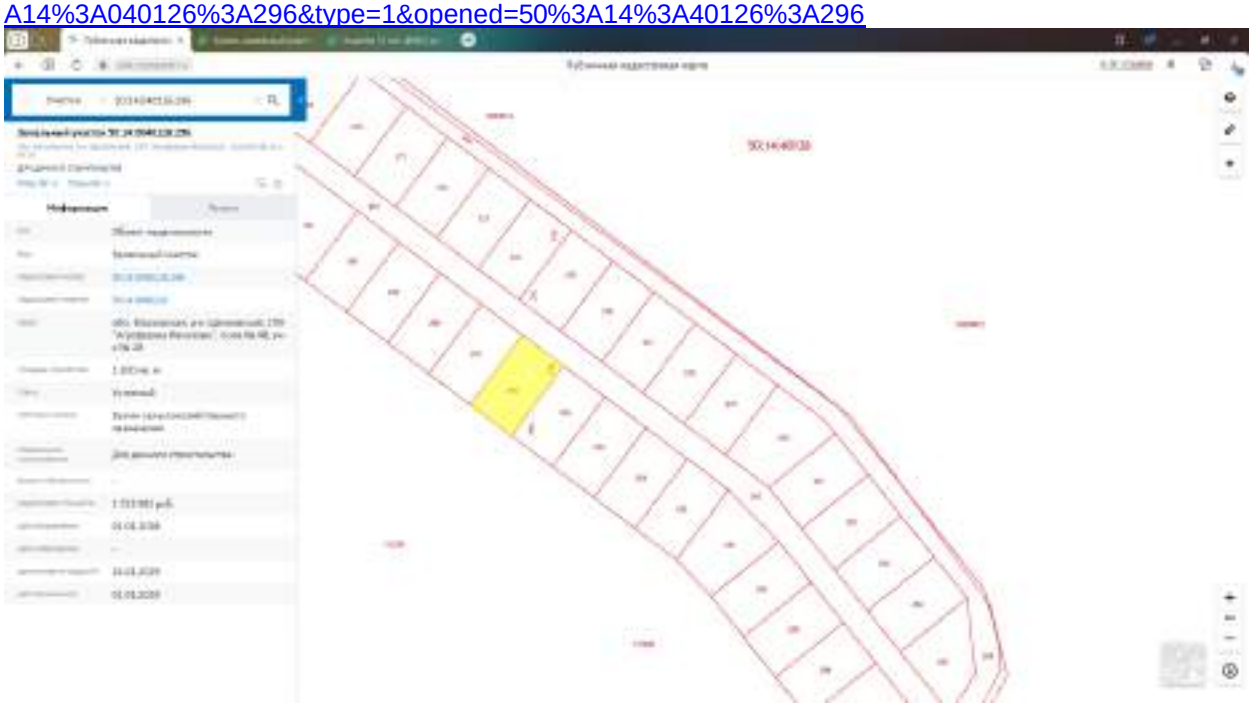
**Оферты, опубликованные по состоянию на конец 3 кв. 2022 г.**

1. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._izhs_2525527546

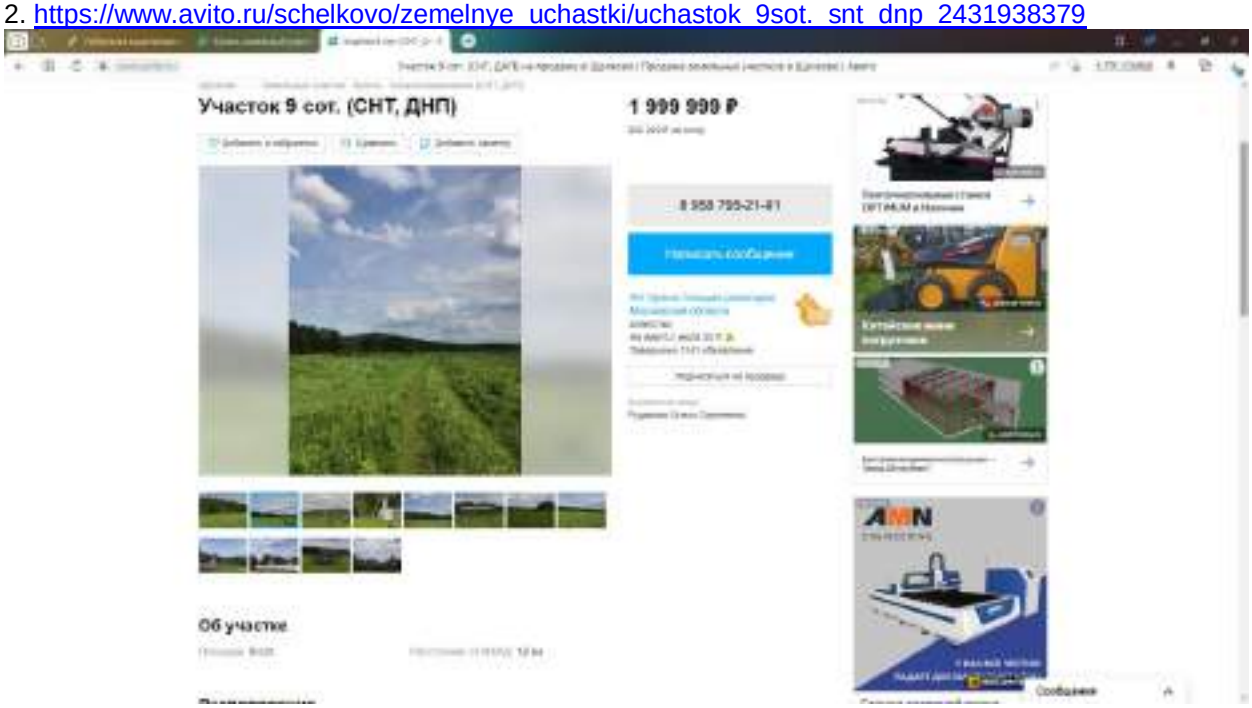


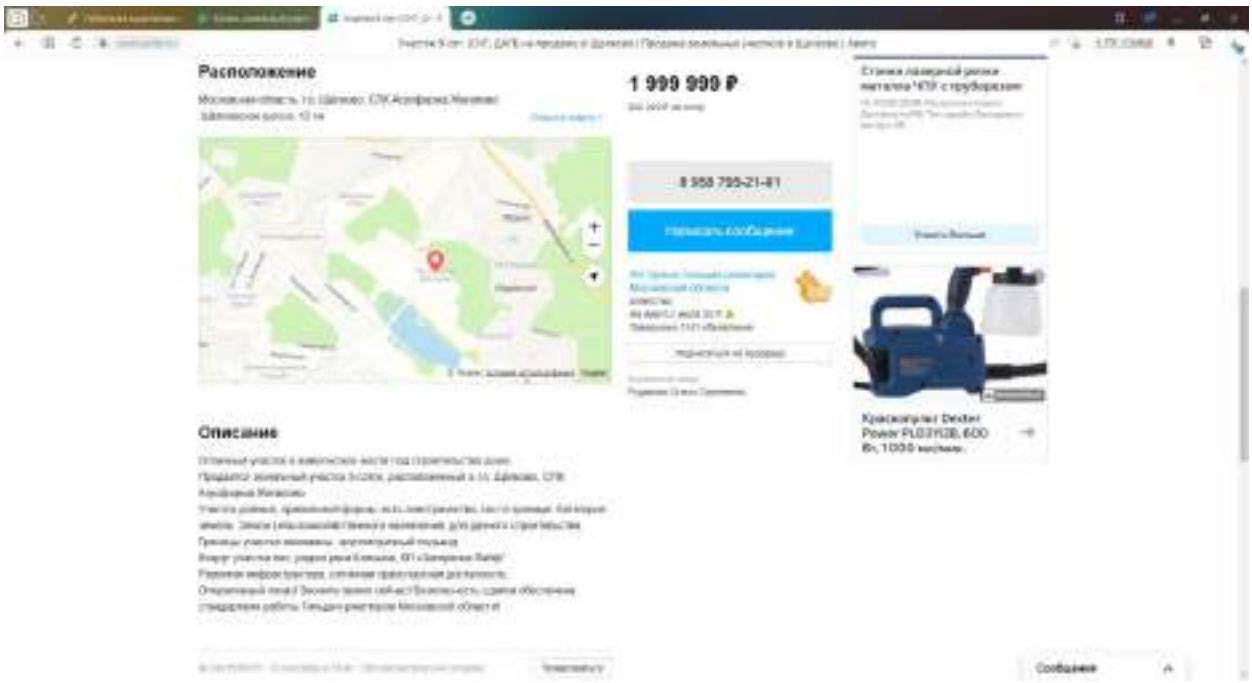



https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.88625135523651,37.976158658850665/18/@1b4ukv7hw1?text=50%3A14%3A040126%3A296&type=1&opened=50%3A14%3A40126%3A296

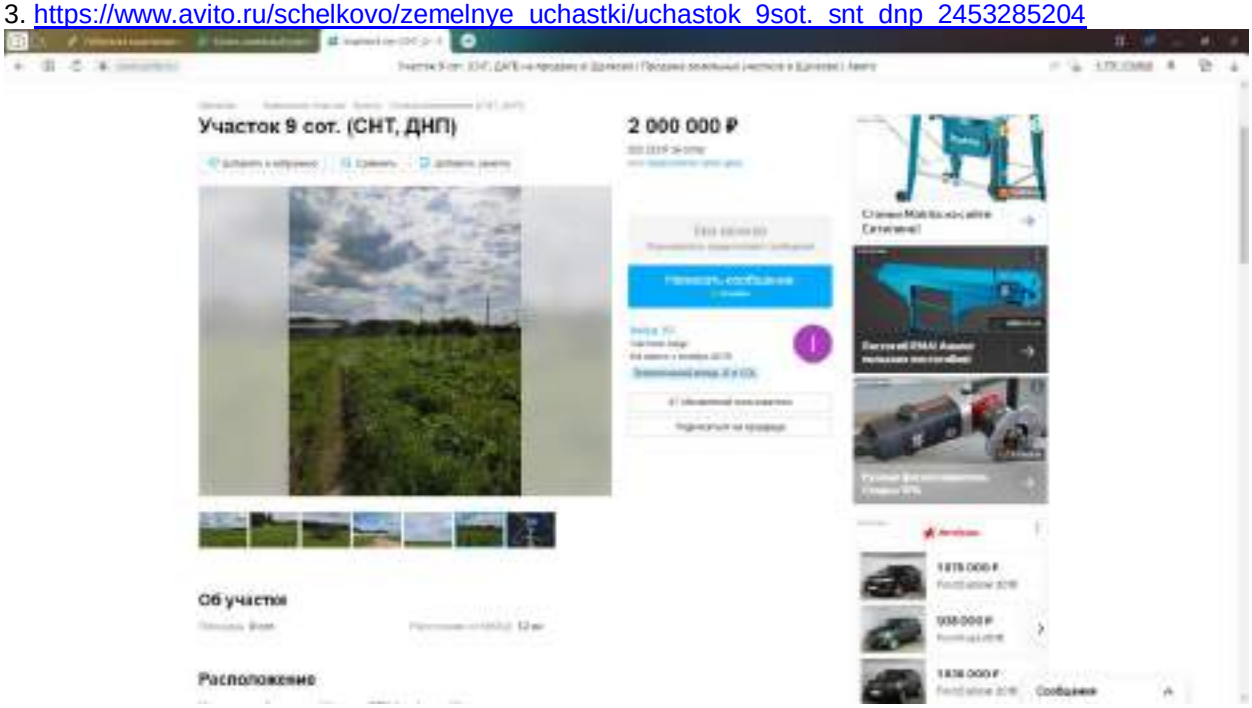


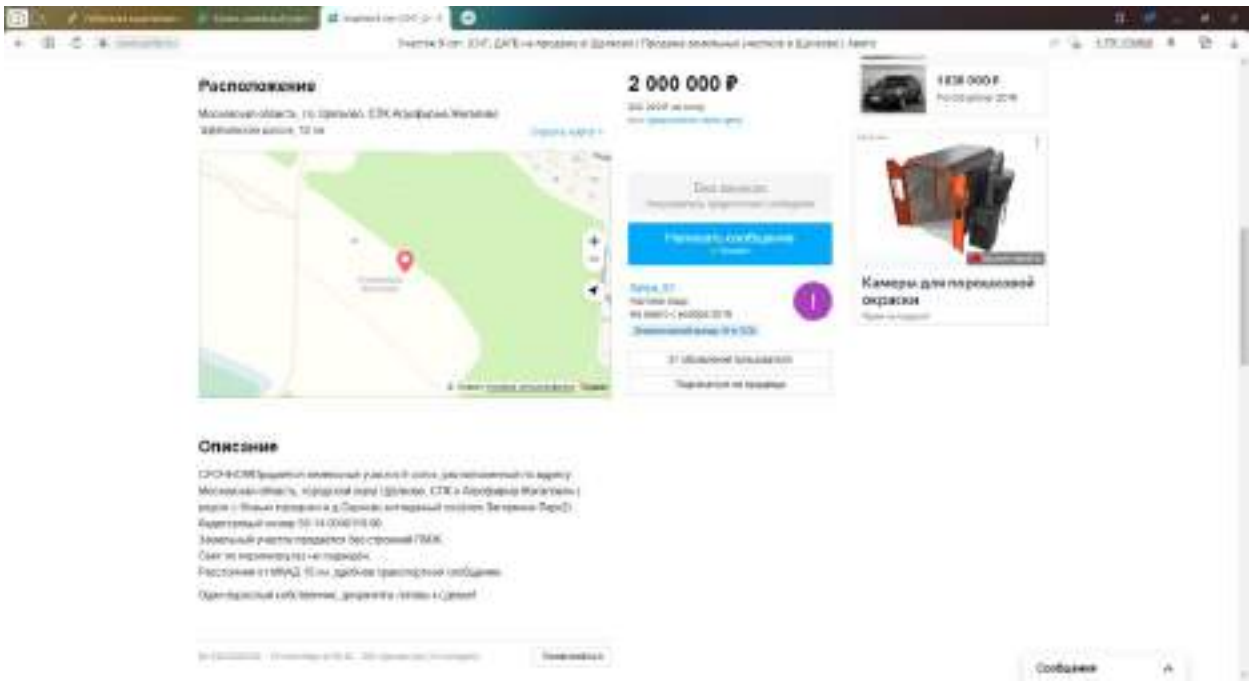
2. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot._snt_dnp_2431938379



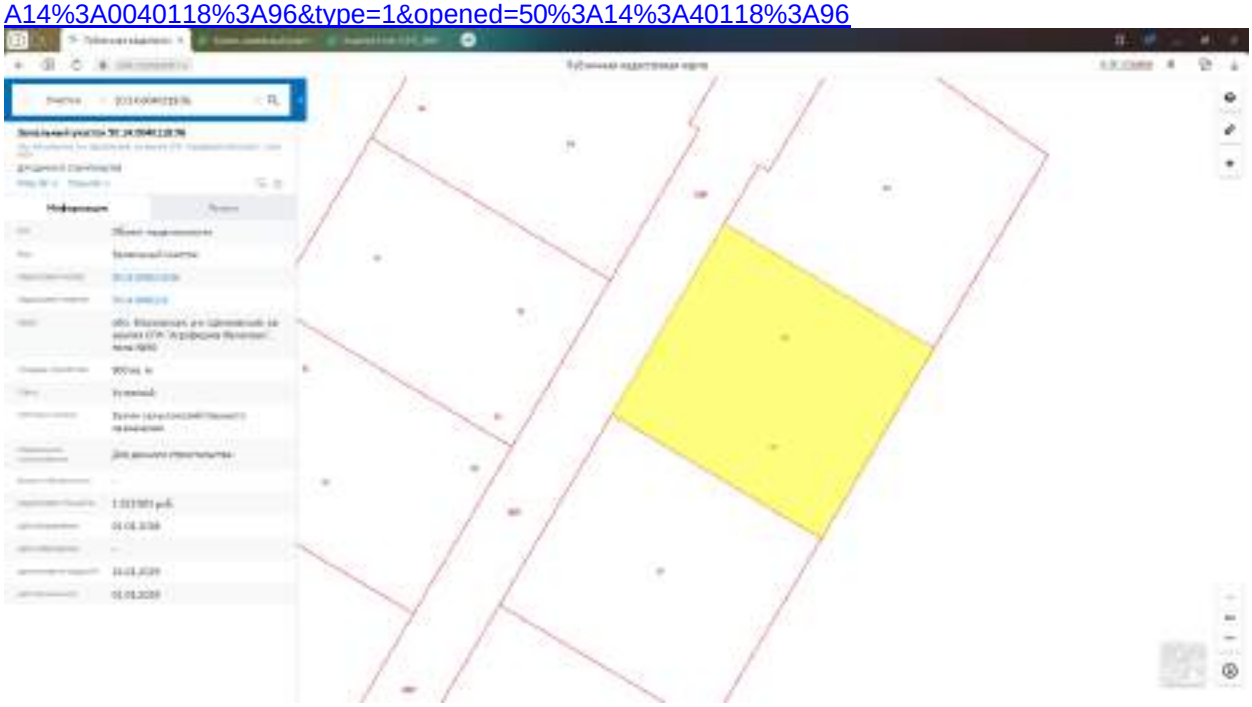



3. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot._snt_dnp_2453285204

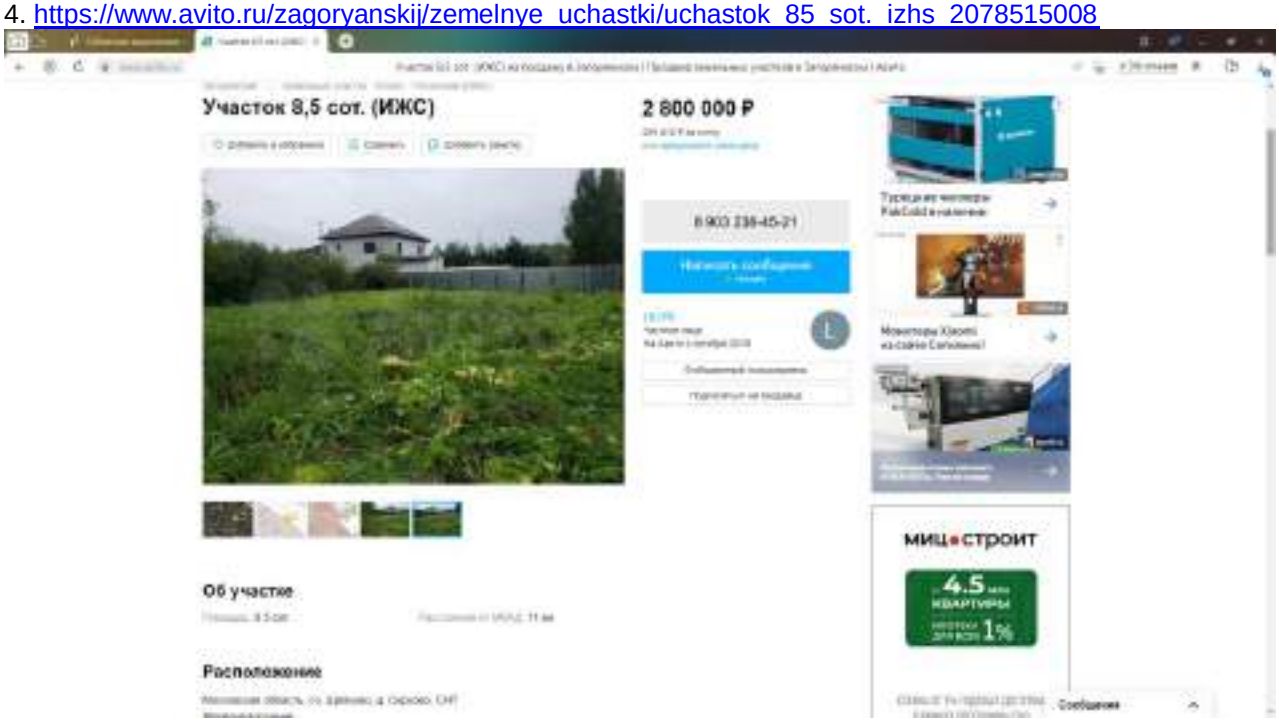


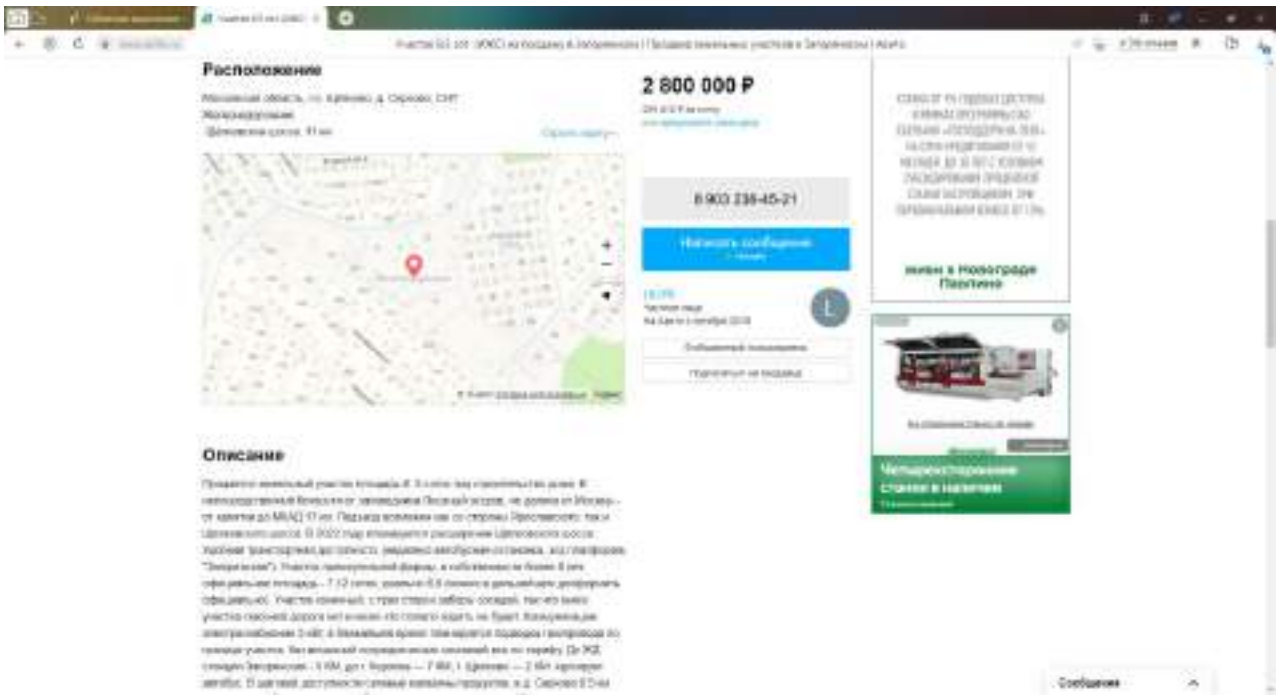



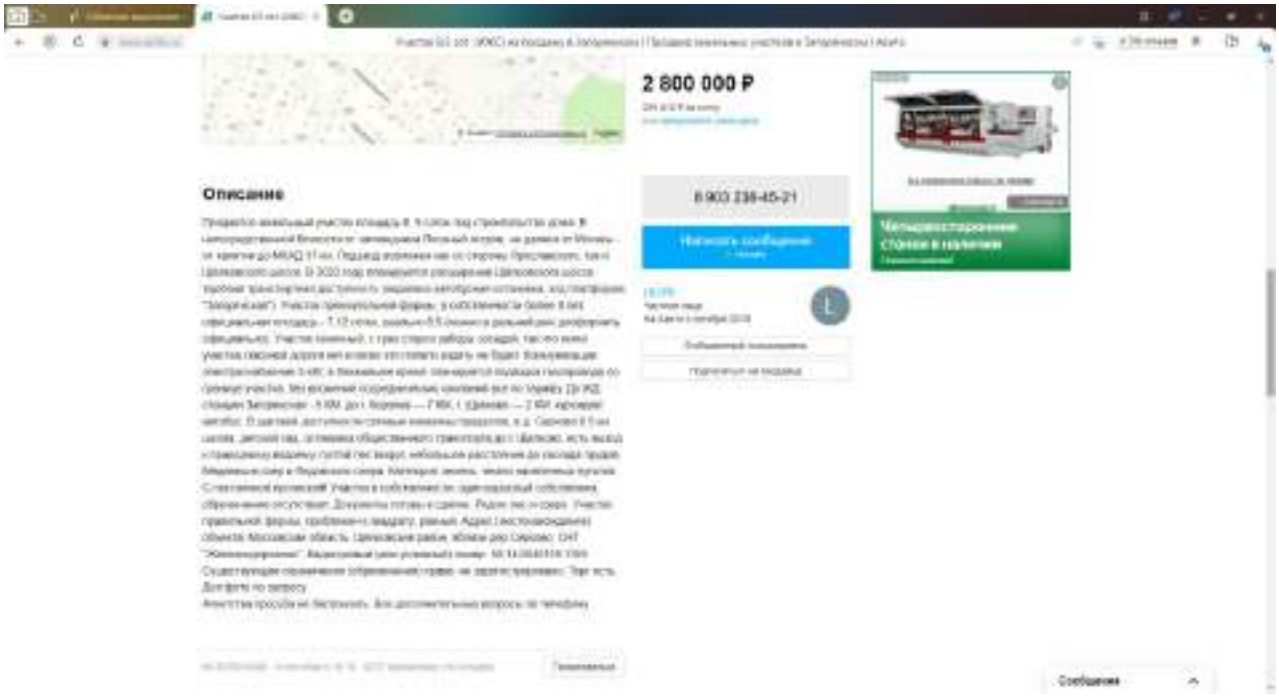
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.888428574291446,37.96666604255295/20/@1b4ukv7hw1?text=50%3A14%3A0040118%3A96&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A96



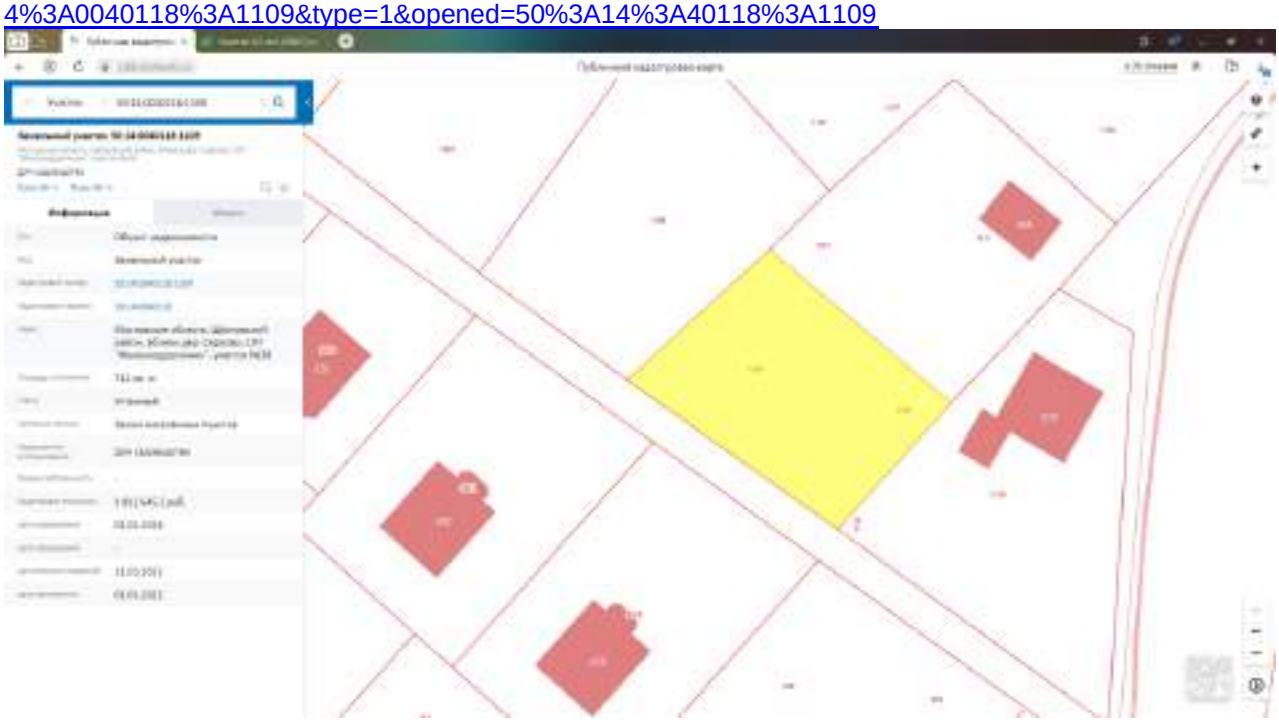
4. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot._izhs_2078515008



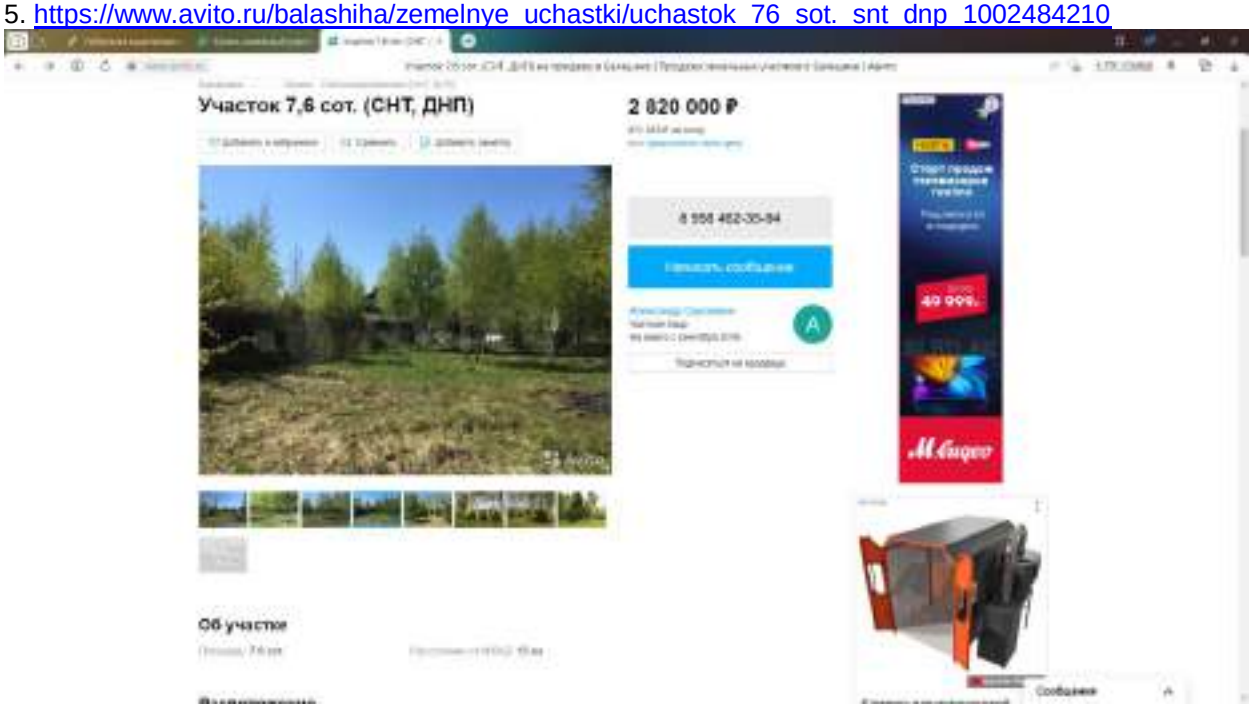



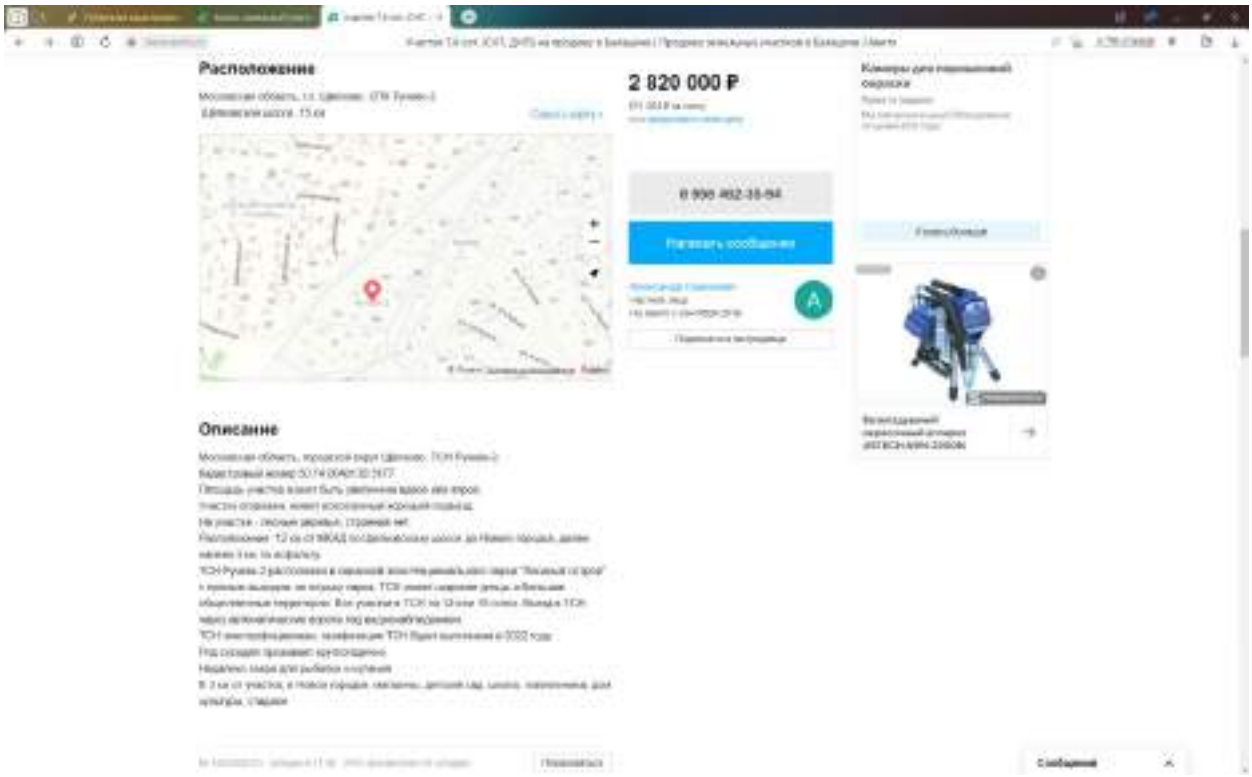



https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.88728771596246,37.95760604286041/20/@1b4ulz5vg1?text=50%3A14%3A0040118%3A1109&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A1109



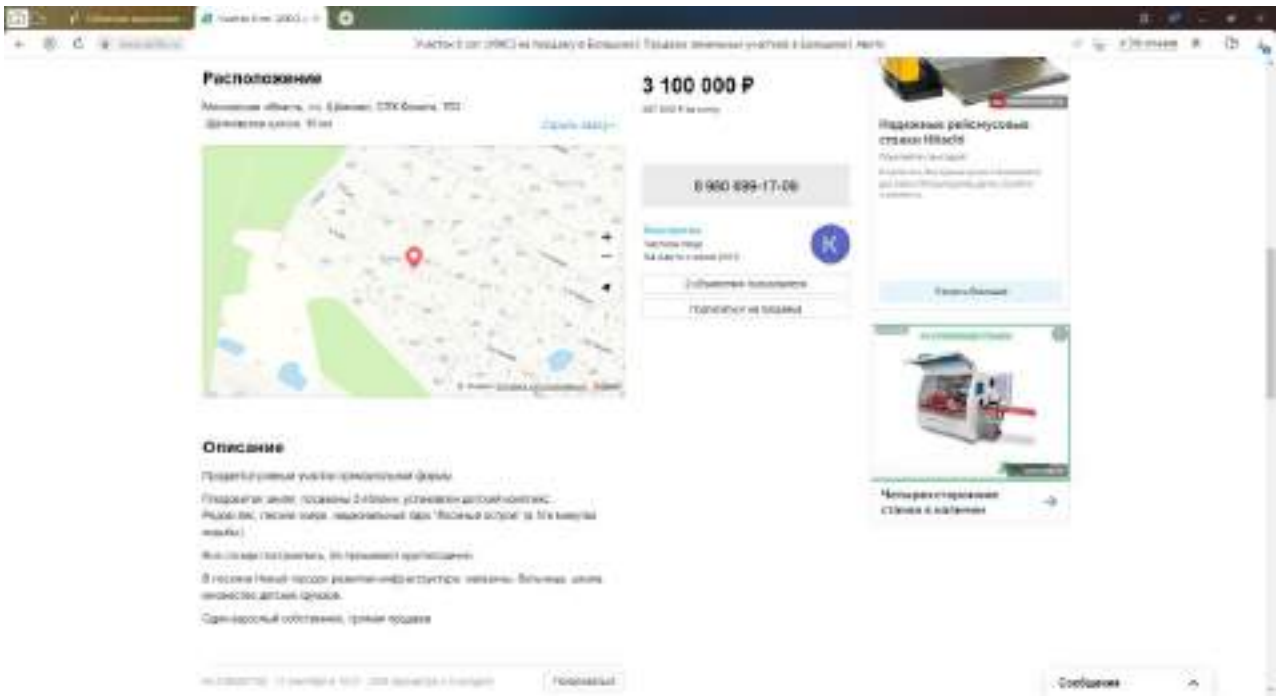
5. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot._snt_dnp_1002484210



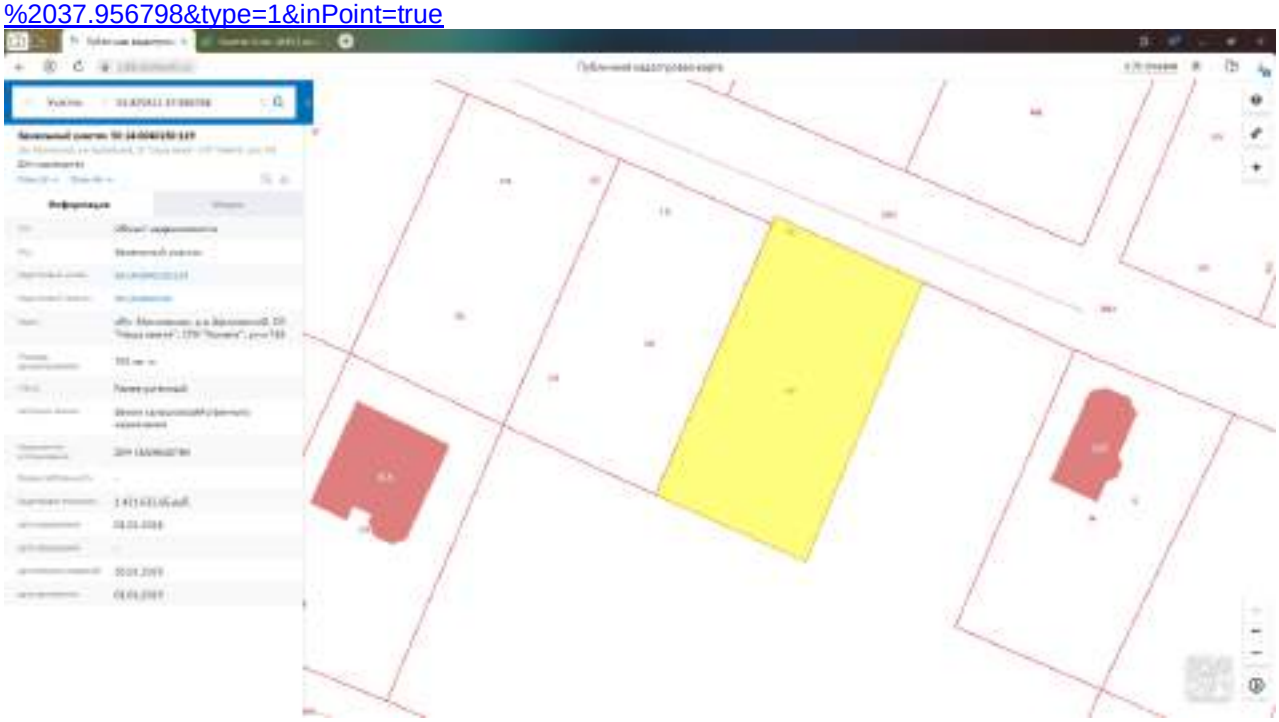



6. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_2196097785

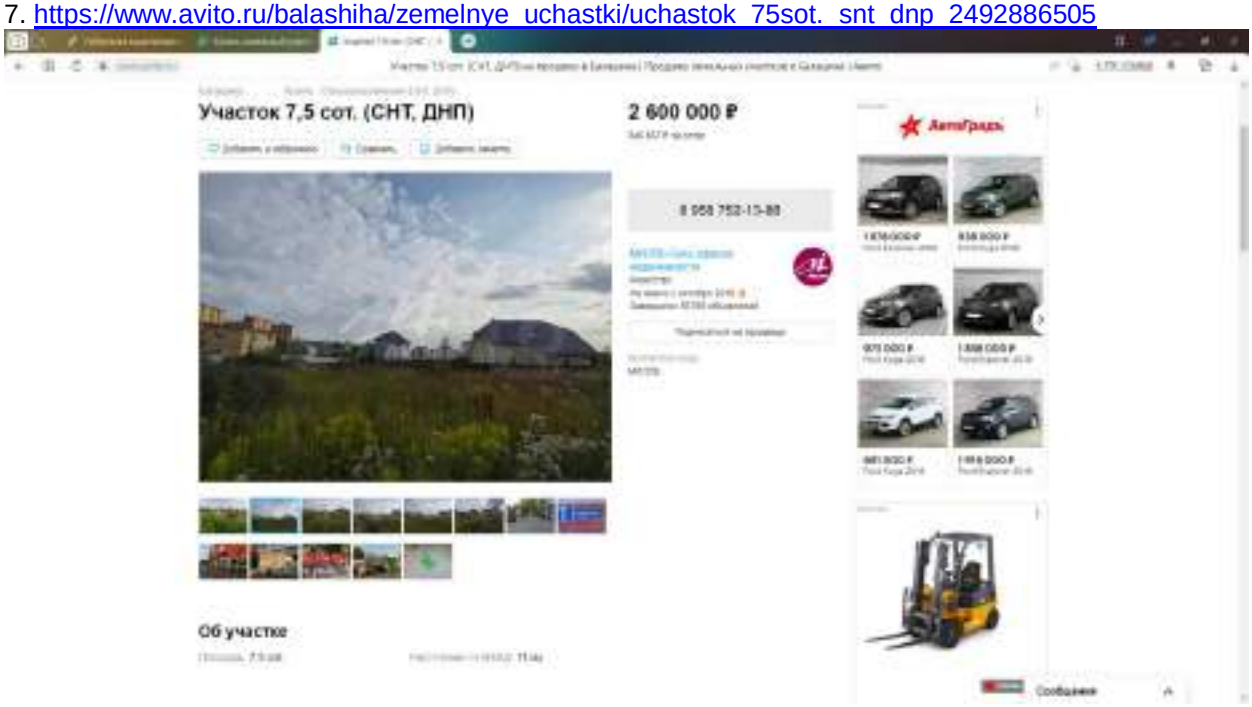


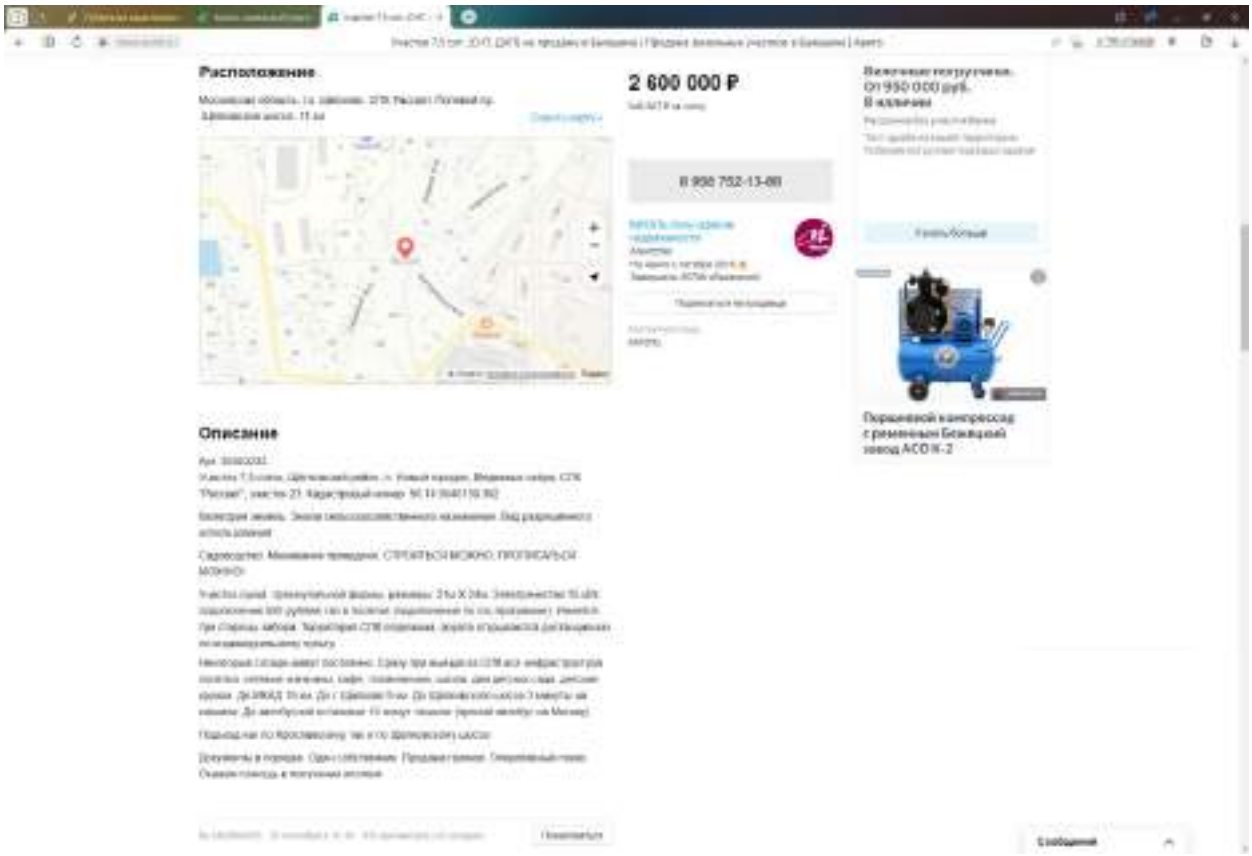



https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87061318145953,37.9570349245295/20/@2y1wsyxxt?text=55.870521%2037.956798&type=1&inPoint=true

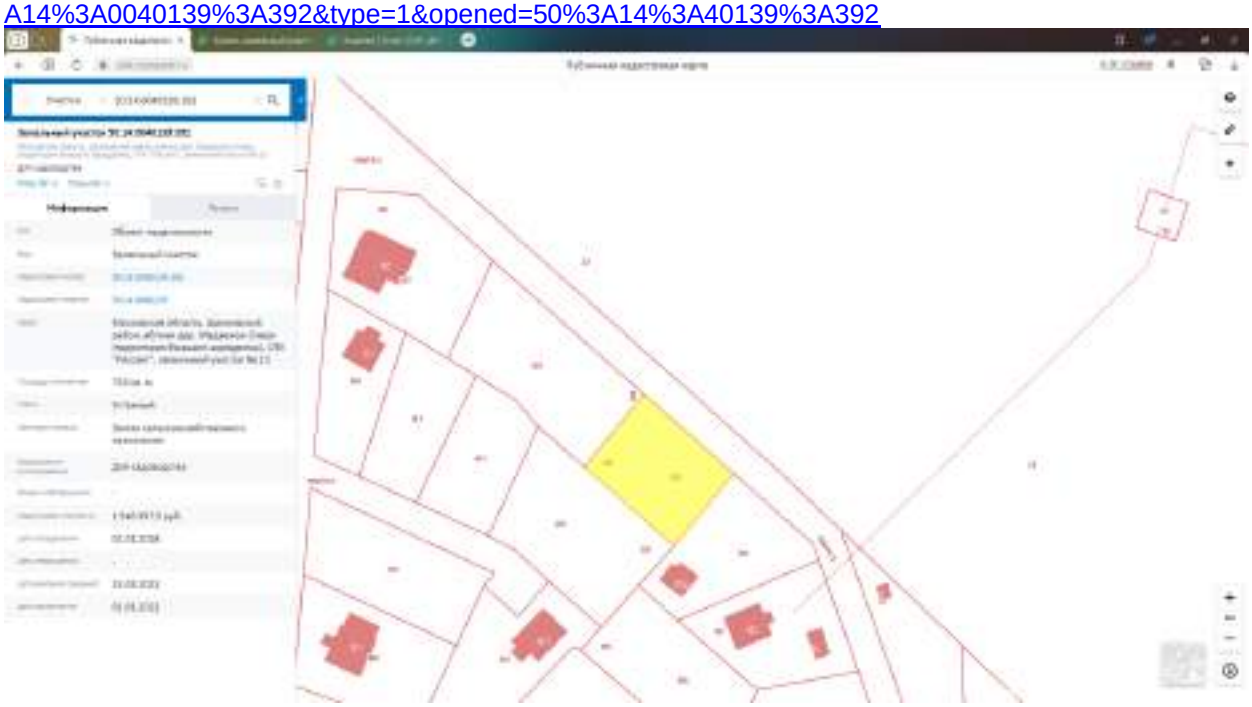


7. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_75sot._snt_dnp_2492886505

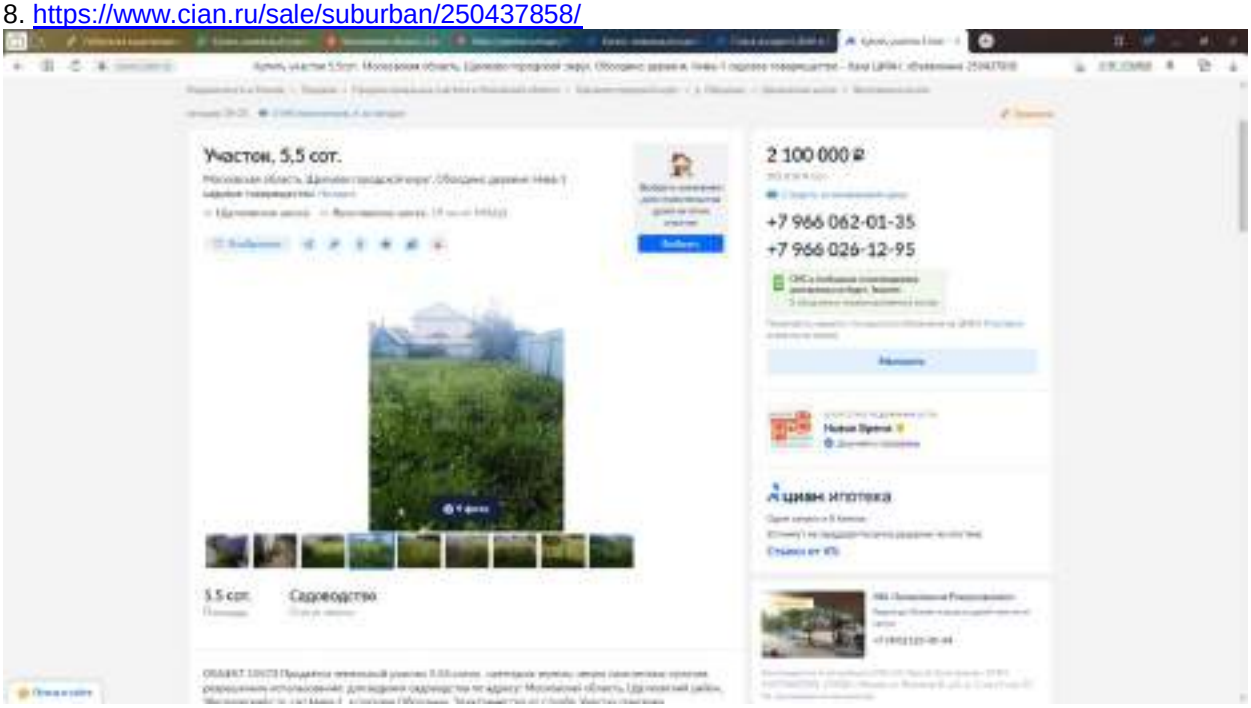


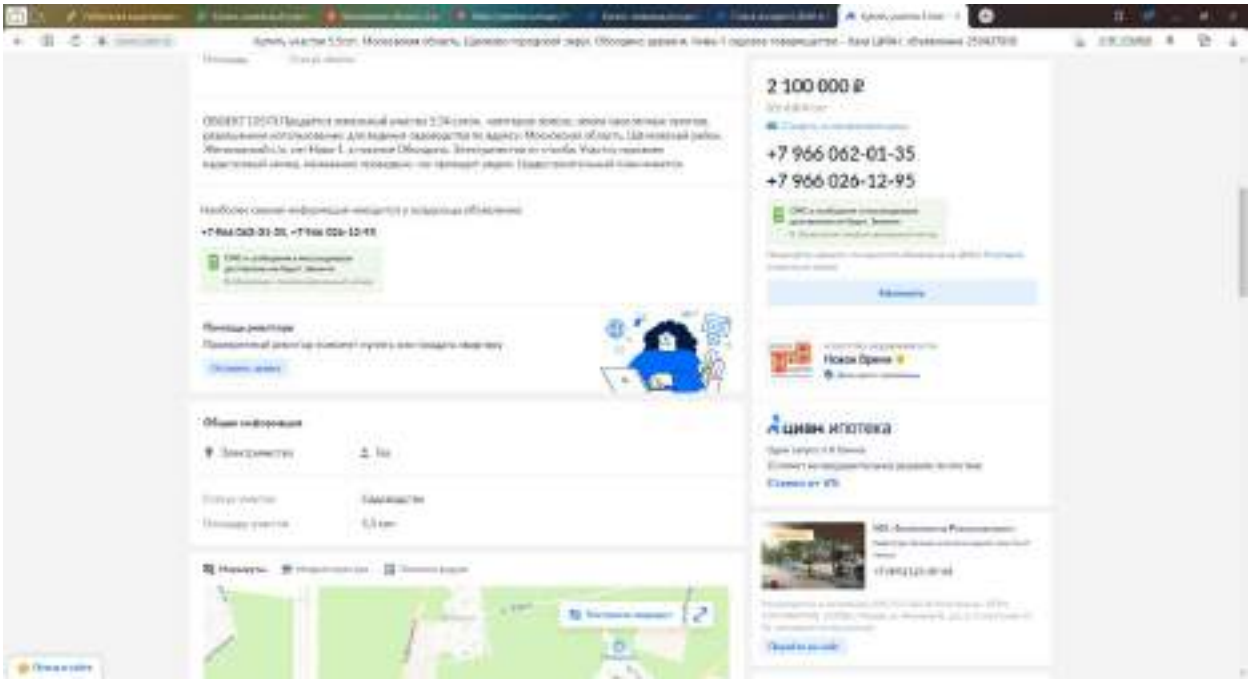



https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87782573200103,37.982628918384556/20/@1b4ukv7hw1?text=50%3A14%3A0040139%3A392&type=1&opened=50%3A14%3A40139%3A392

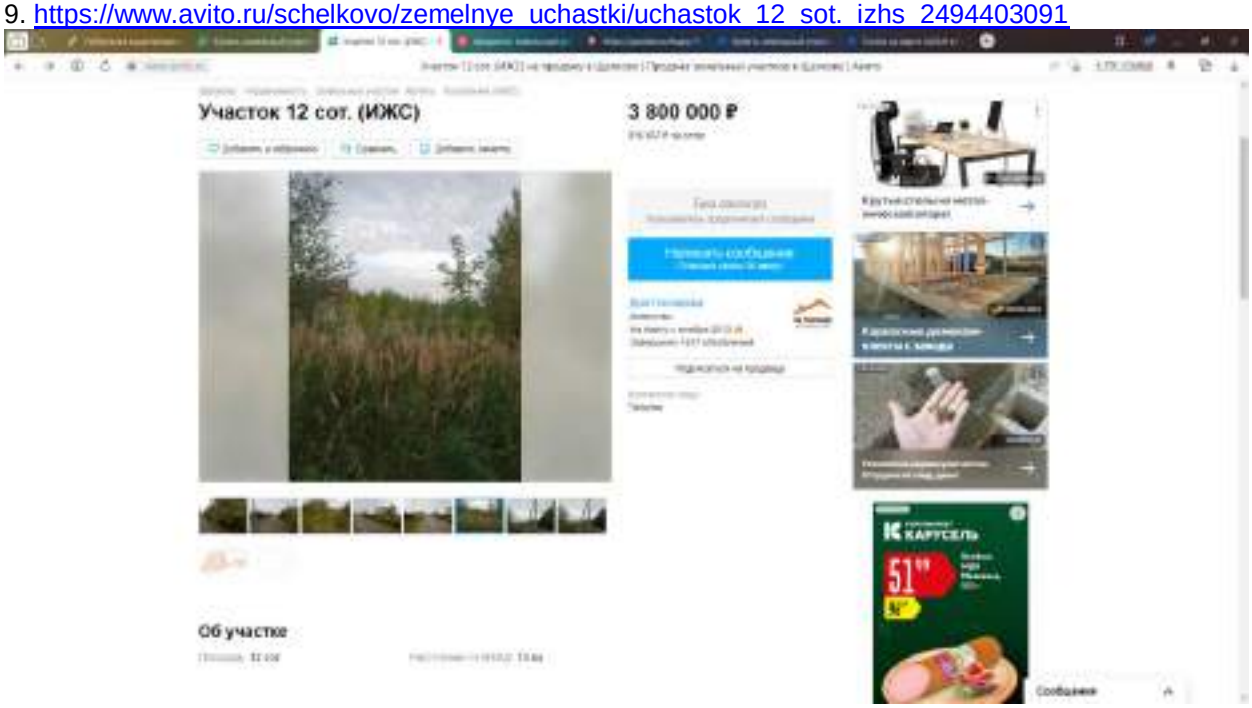


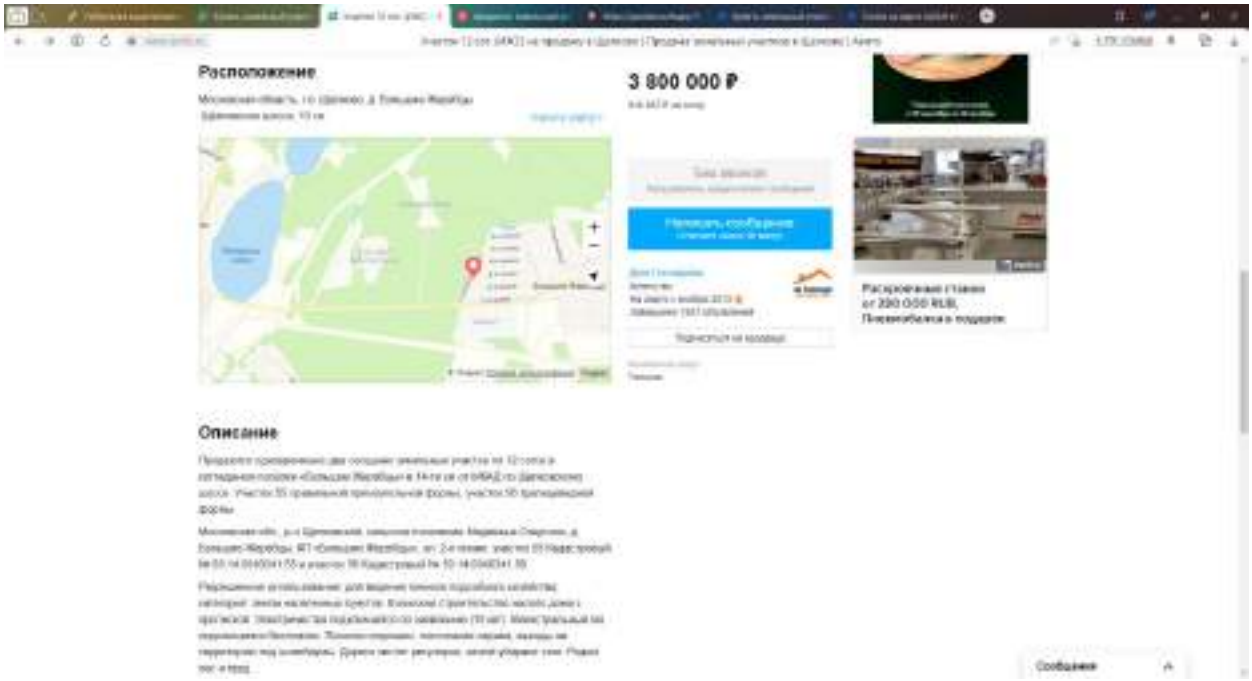
8. https://www.cian.ru/sale/suburban/250437858/



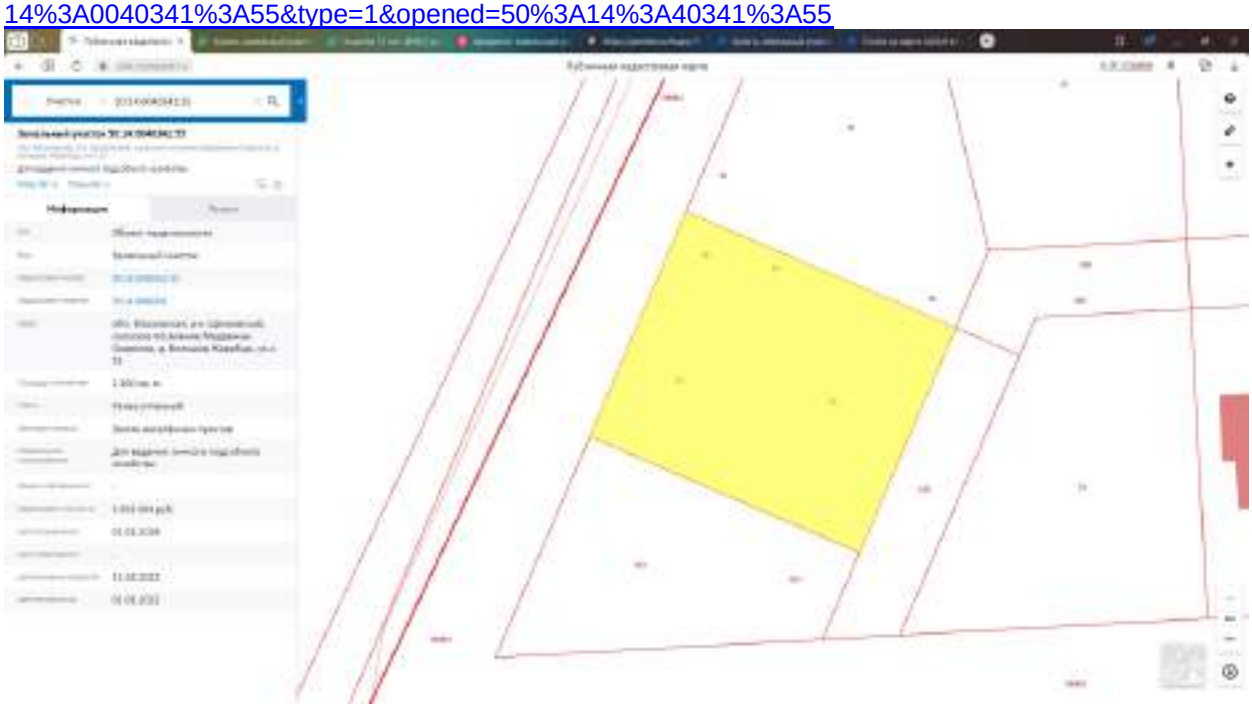
9. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_2494403091



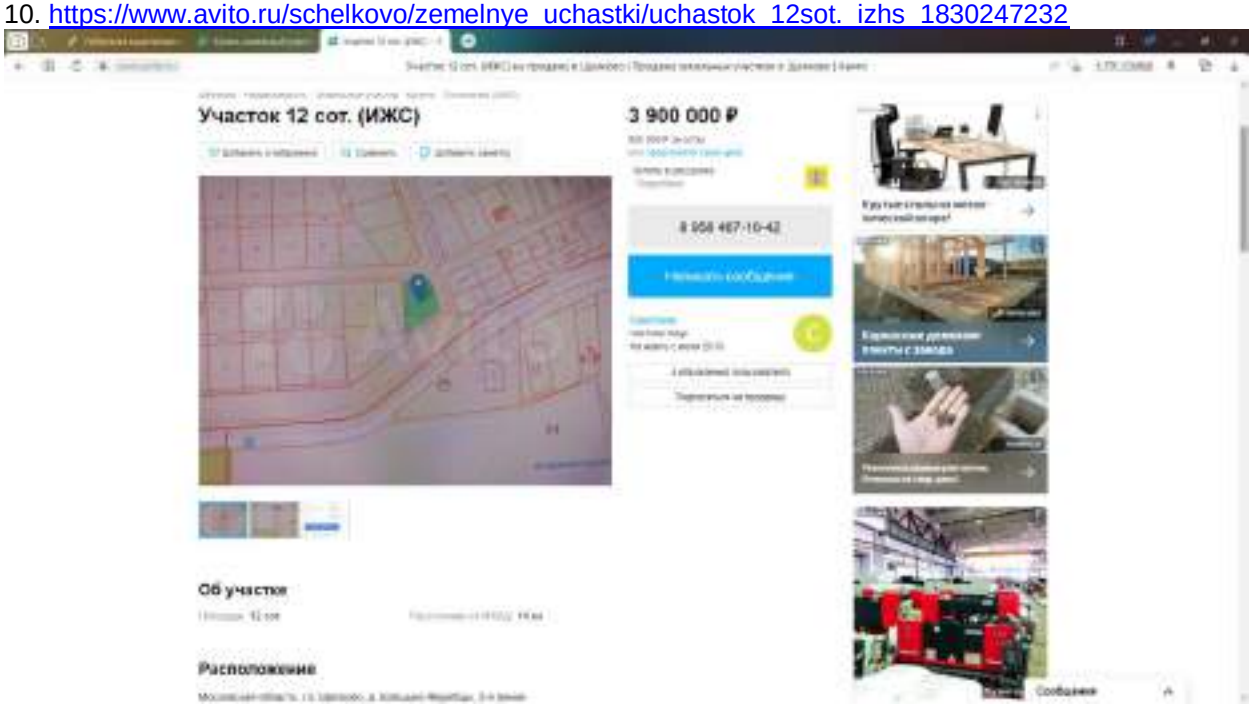



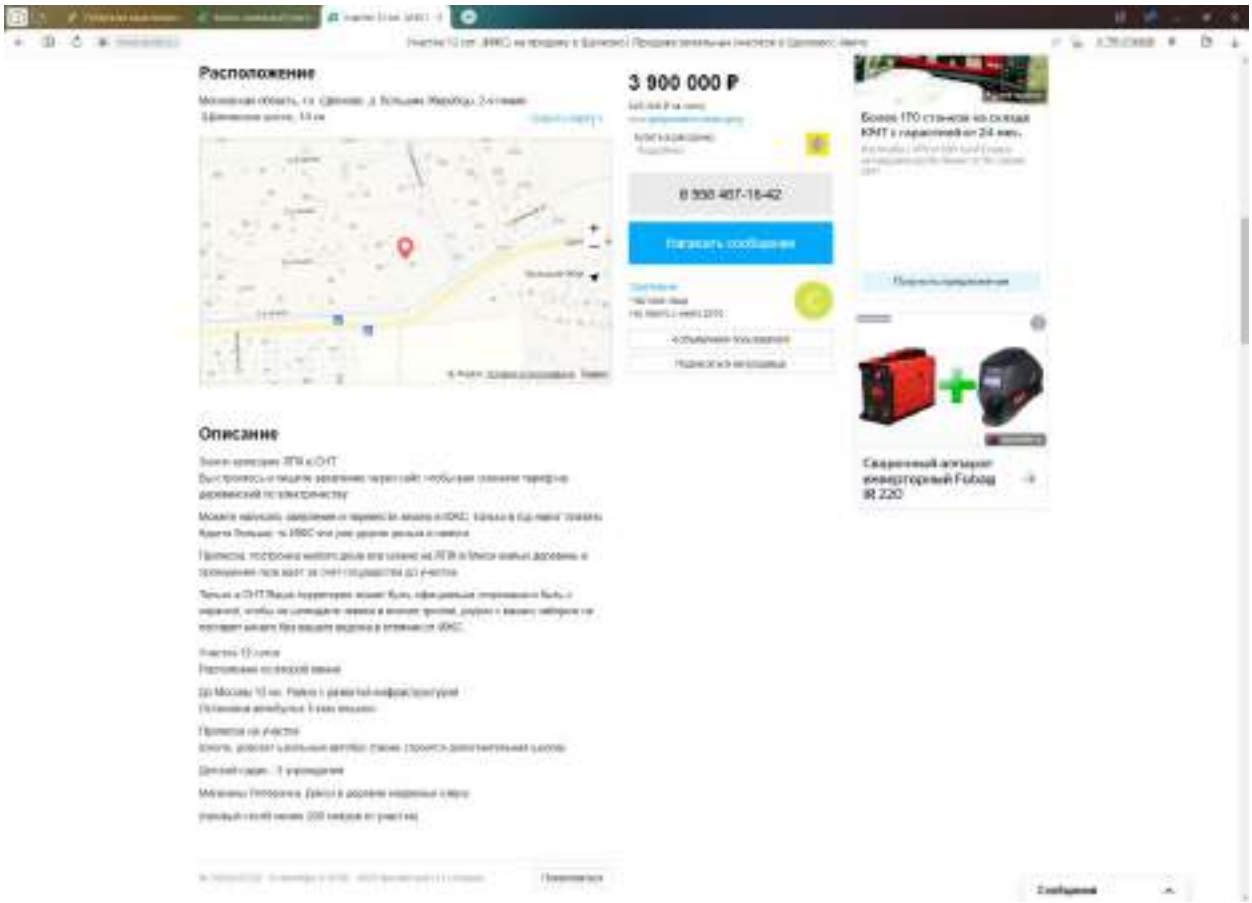



https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.86132778321097,38.02648976625324/20/@1b4ukv7hw1?text=50%3A14%3A0040341%3A55&type=1&opened=50%3A14%3A40341%3A55



10. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._izhs_1830247232

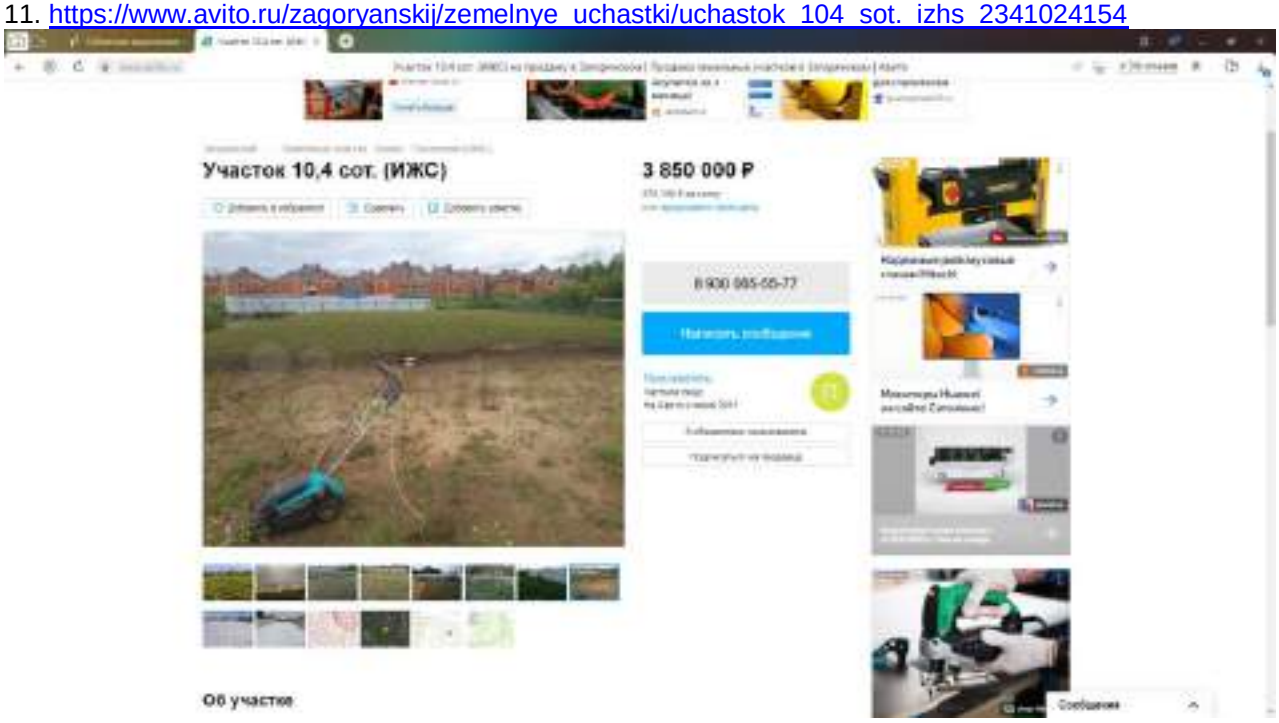


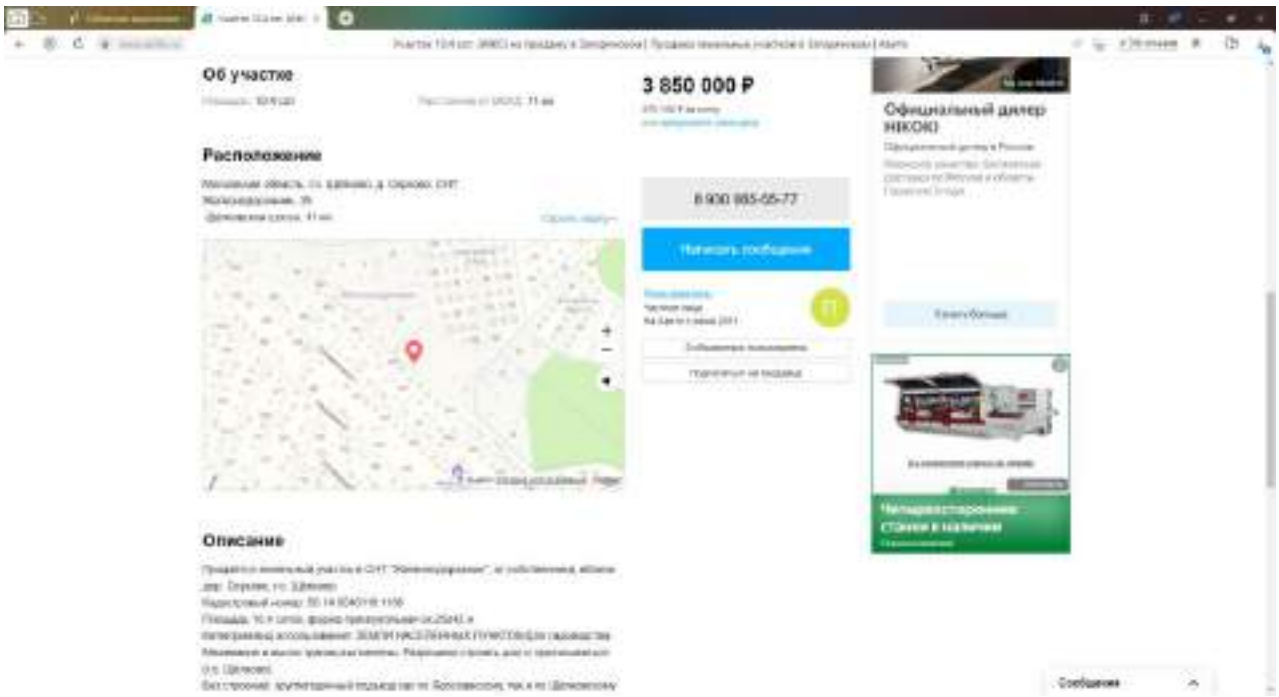



https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.86108273415431,38.035098454363535/19/@1b4ukv7hw1?text=55.860975%2038.035306&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A40341%3A38



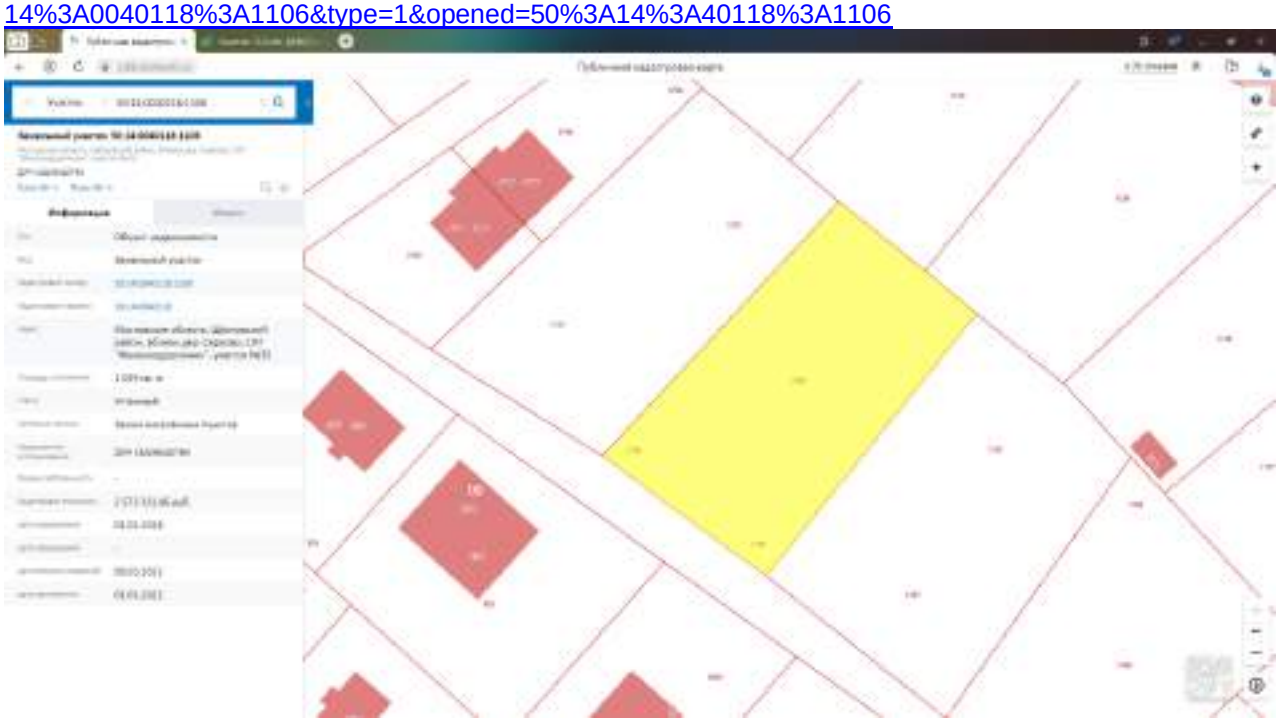
11. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_104_sot._izhs_2341024154



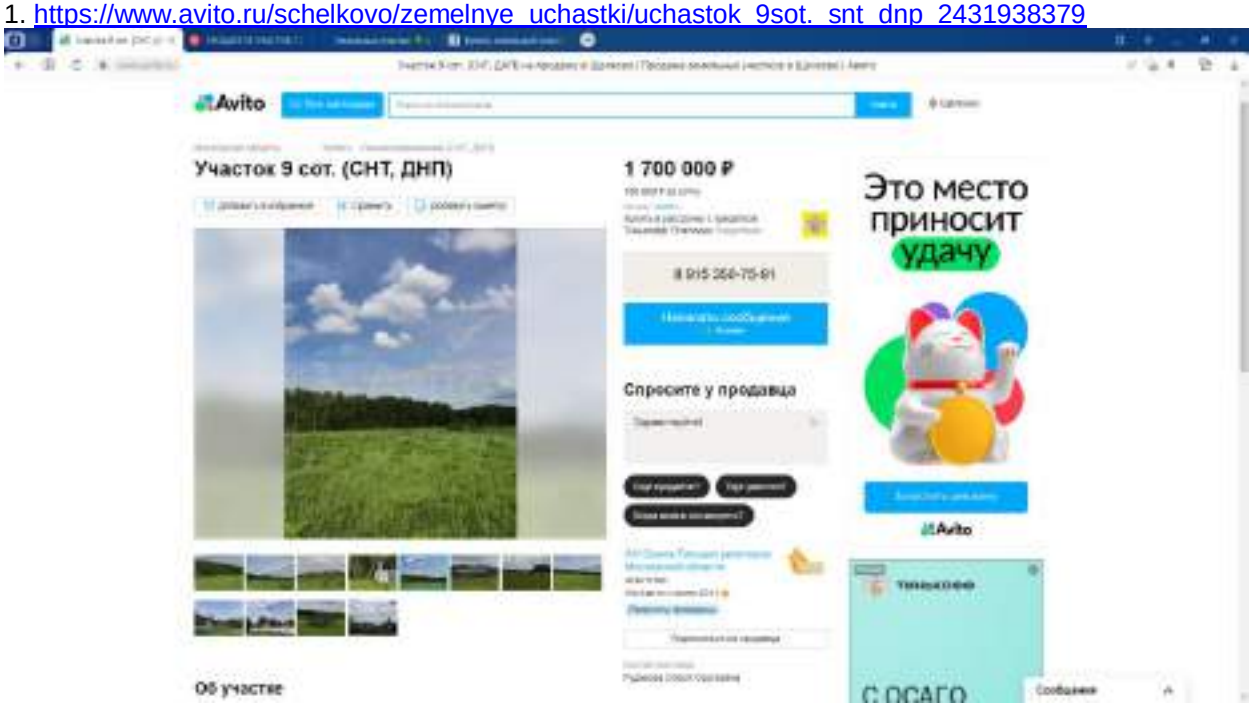


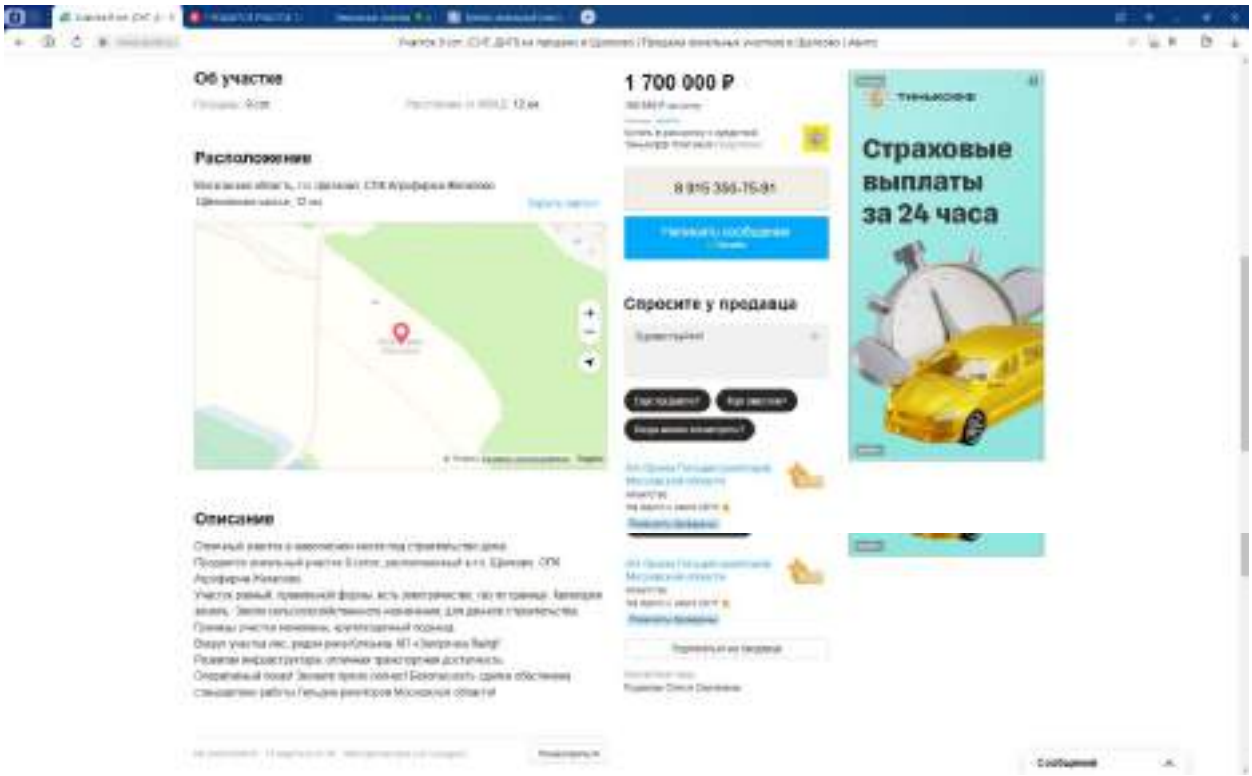

https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.88779378605336,37.956662436551746/20/@1b4ulz5vg1?text=50%3A14%3A0040118%3A1106&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A1106



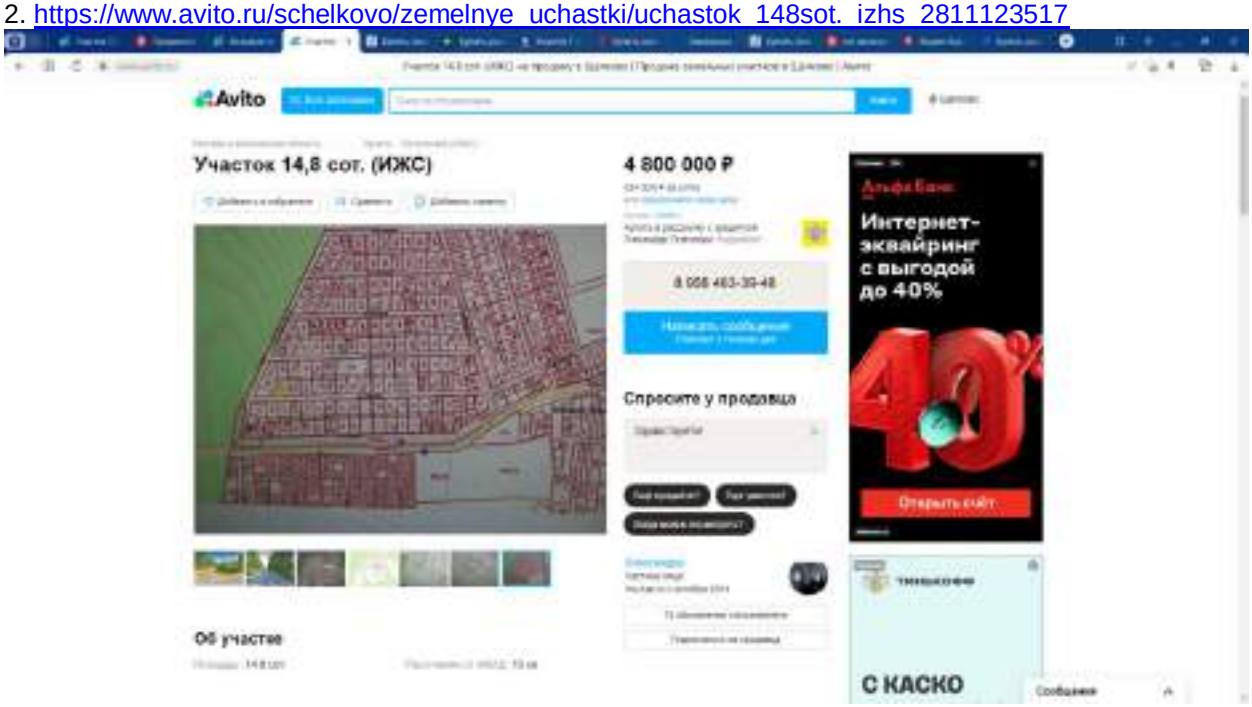
**Оферты, опубликованные по состоянию на конец 1 кв. 2023 г.**

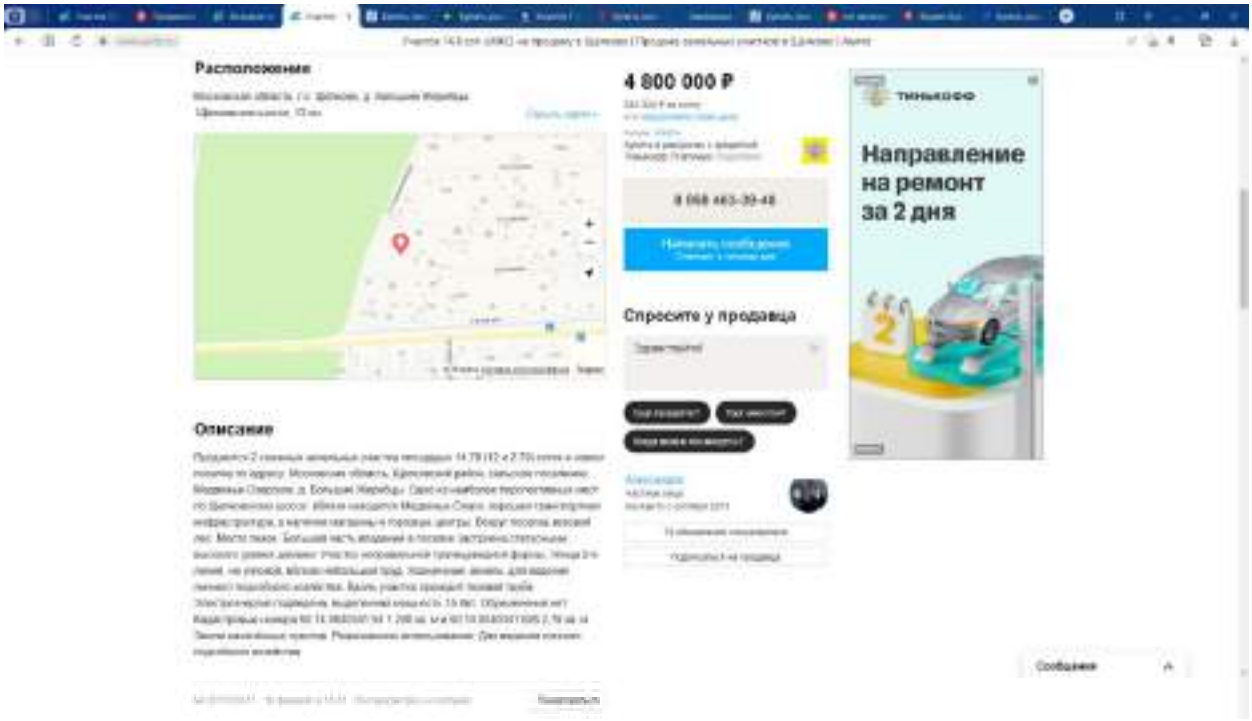
1. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot._snt_dnp_2431938379



2. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_148sot._izhs_2811123517



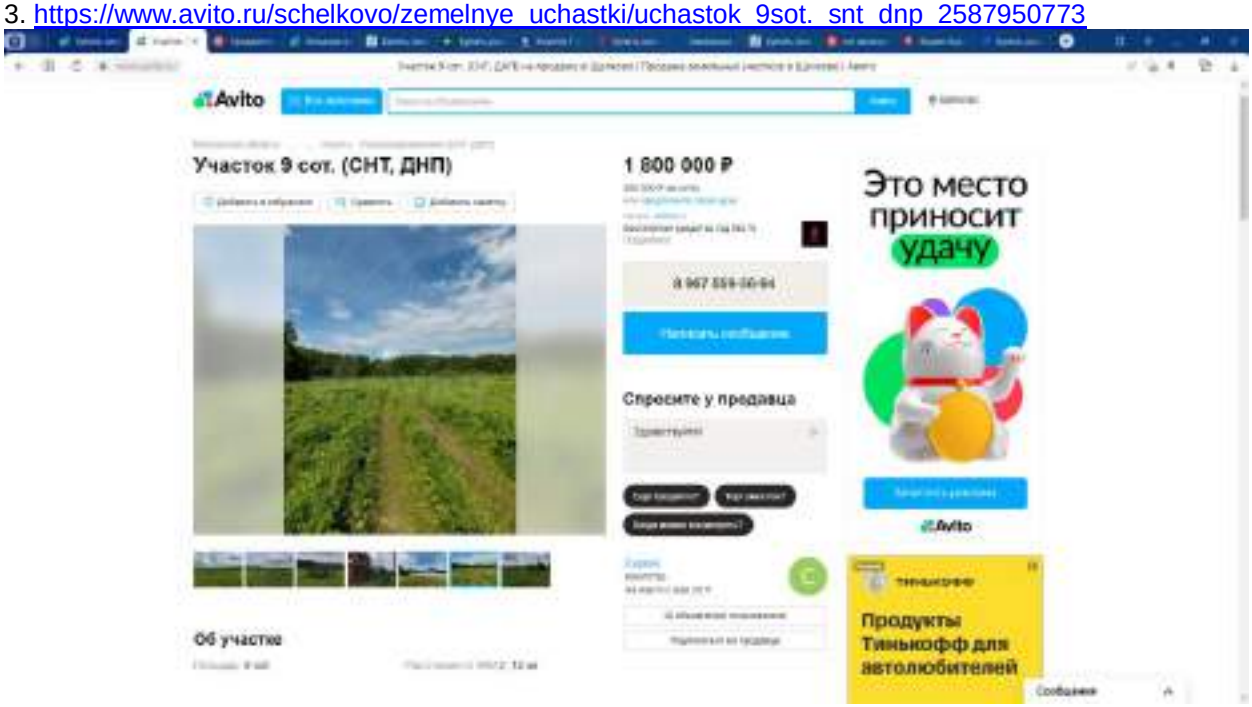
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.86122348579637,38.02707074429285/19/@1b4ulz56r5?text=50%3A14%3A0040341%3A54&type=1&opened=50%3A14%3A40341%3A54

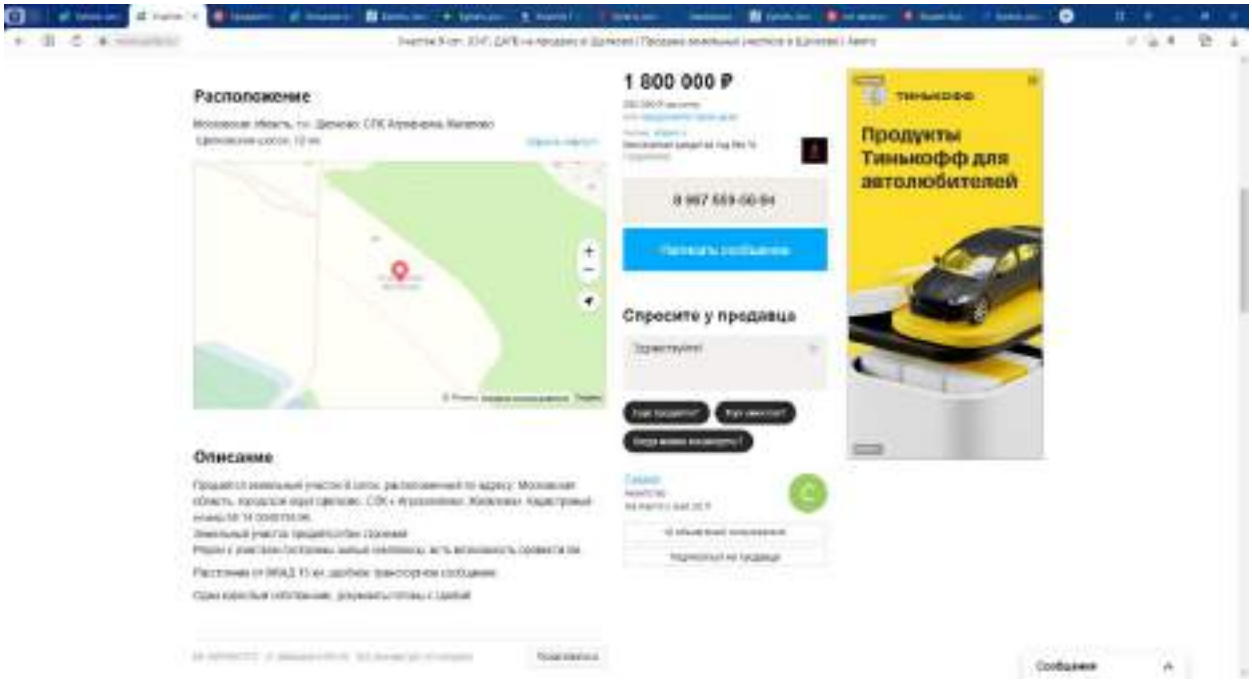


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.861423141338676,38.027089653362076/19/@1b4ulz56r5?text=50%3A14%3A0040341%3A626&type=1&opened=50%3A14%3A40341%3A626

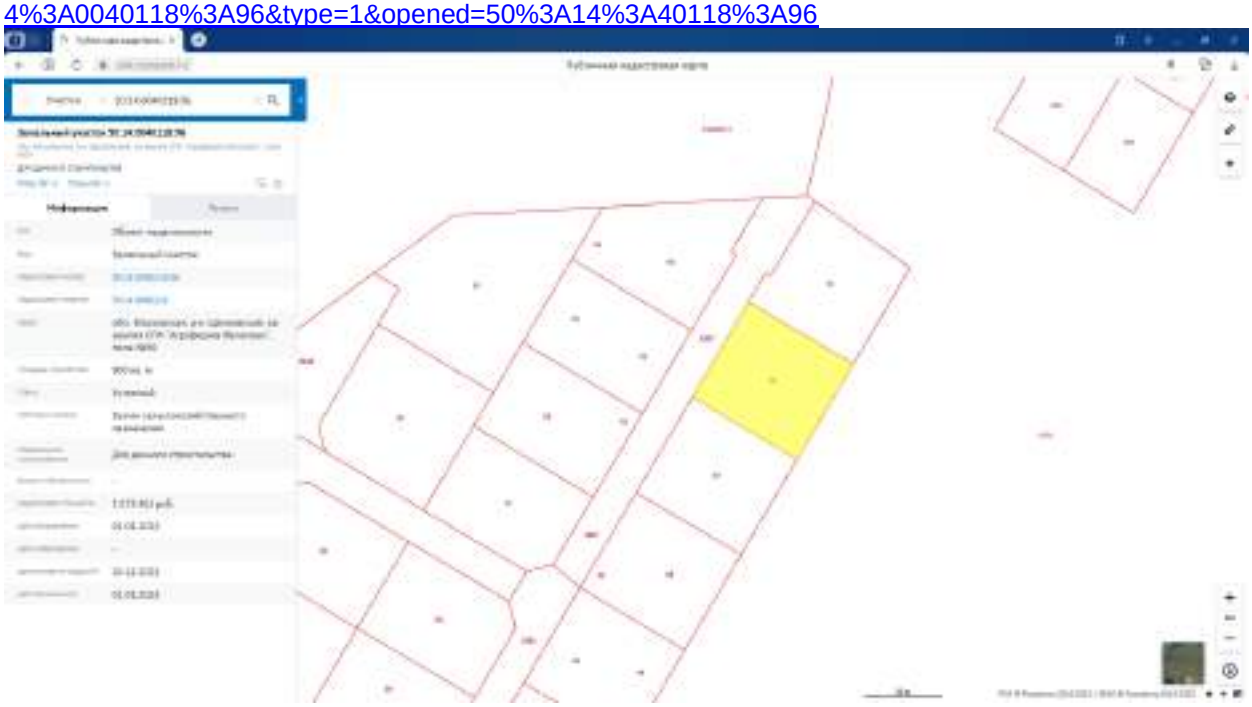


3. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot._snt_dnp_2587950773

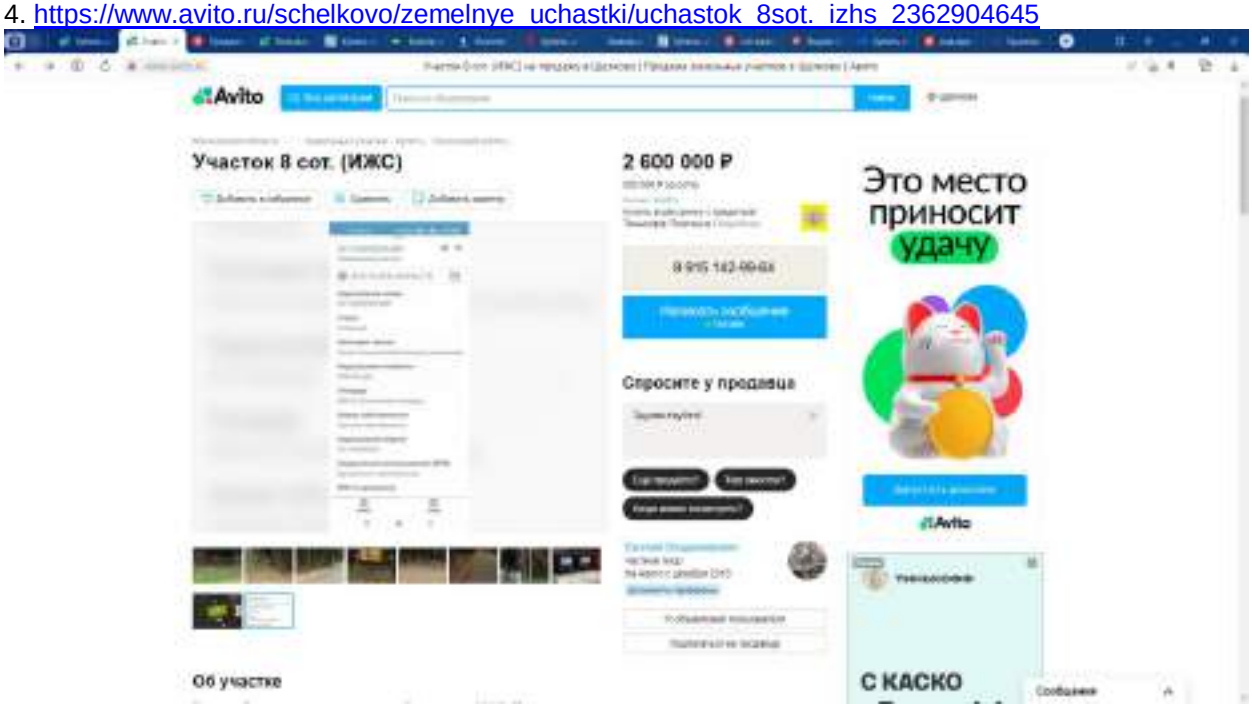


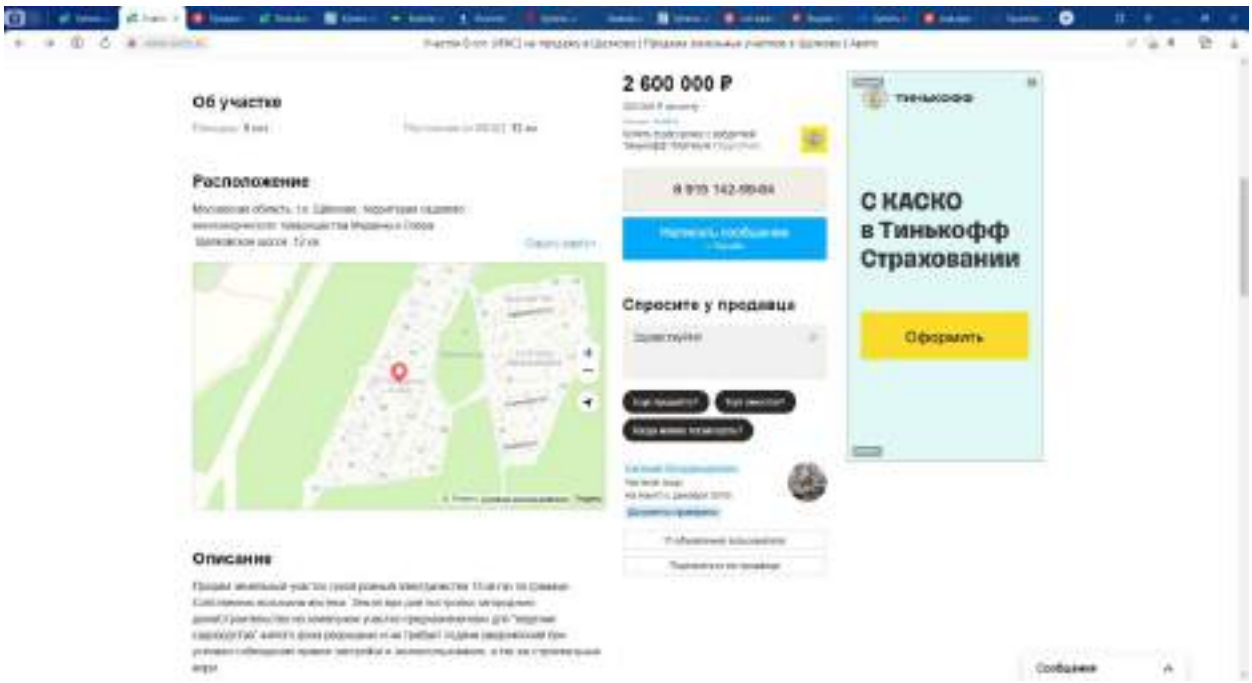



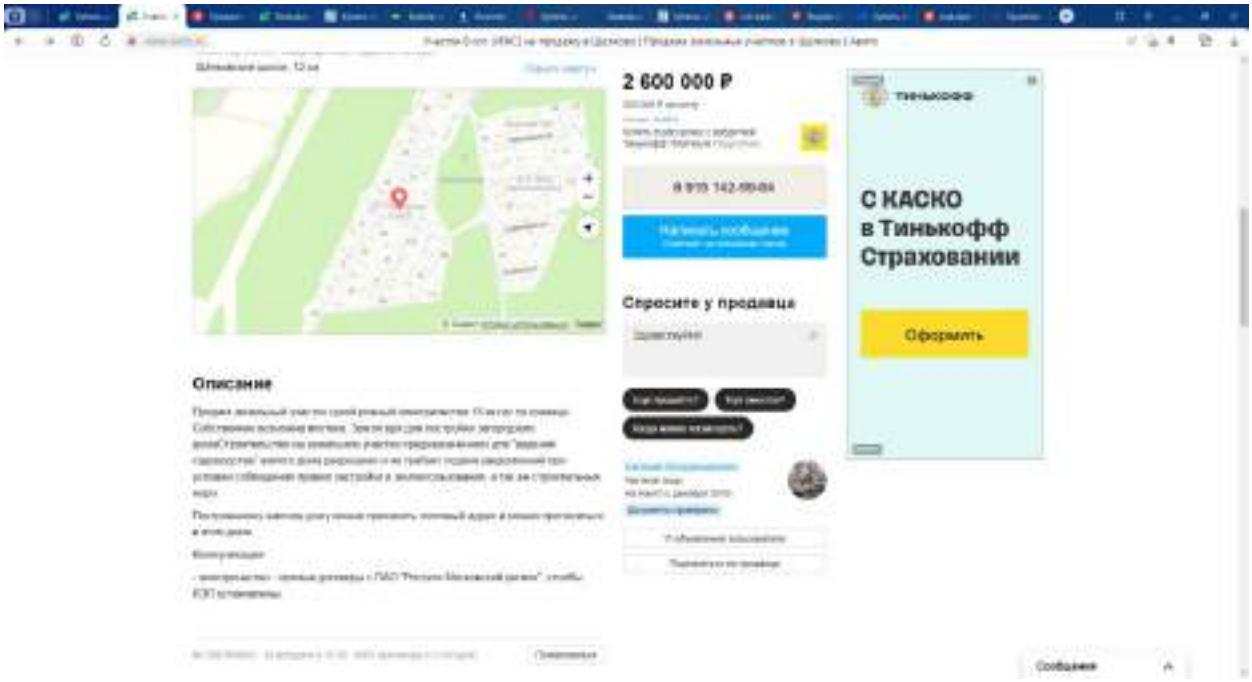
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.888428574291446,37.96666604255295/19/@1b4ulz56r5?text=50%3A14%3A0040118%3A96&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A96



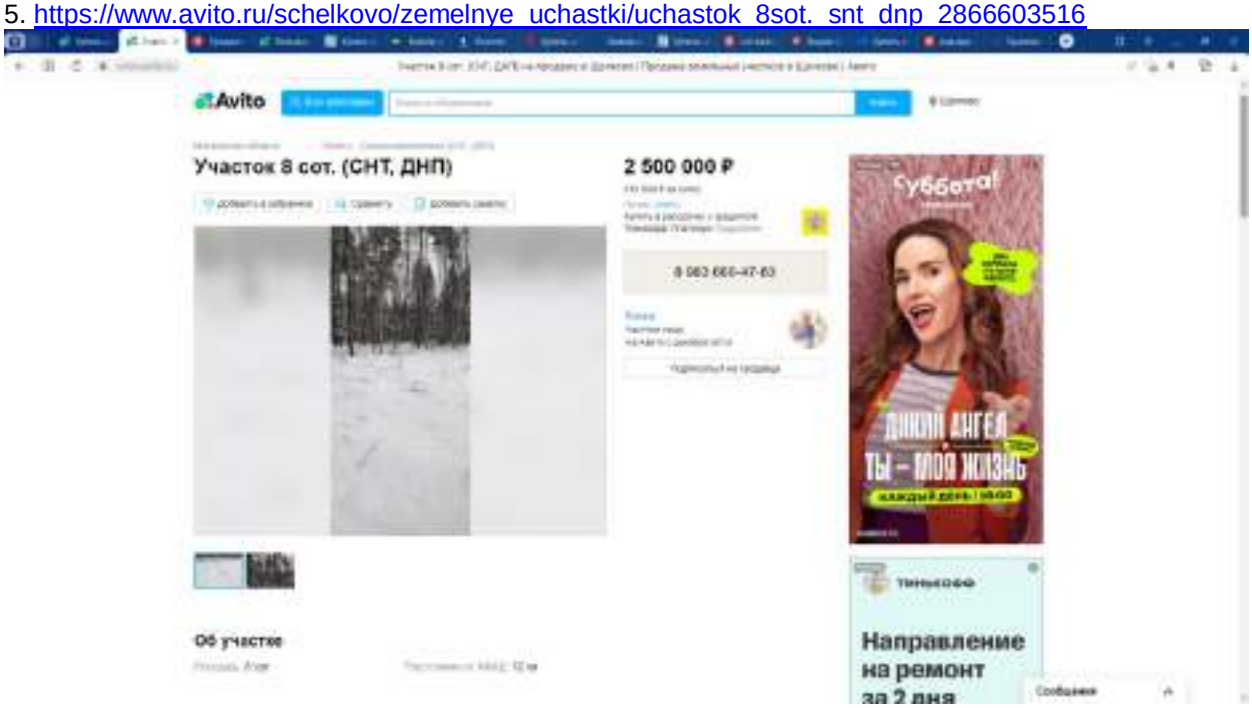
4. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._izhs_2362904645

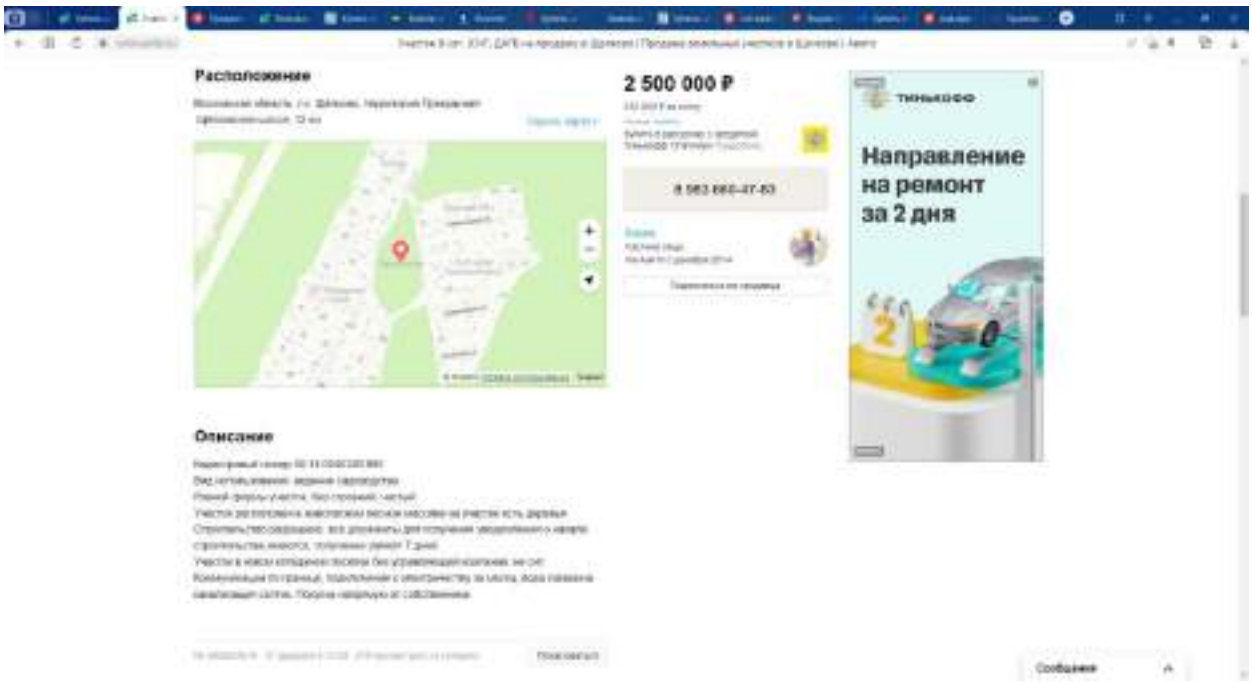



2 600 000 ₽
Спросите у продавца
Описание
С КАСКО
в Тинькофф
Страховании
Оформить

5. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._snt_dnp_2866603516



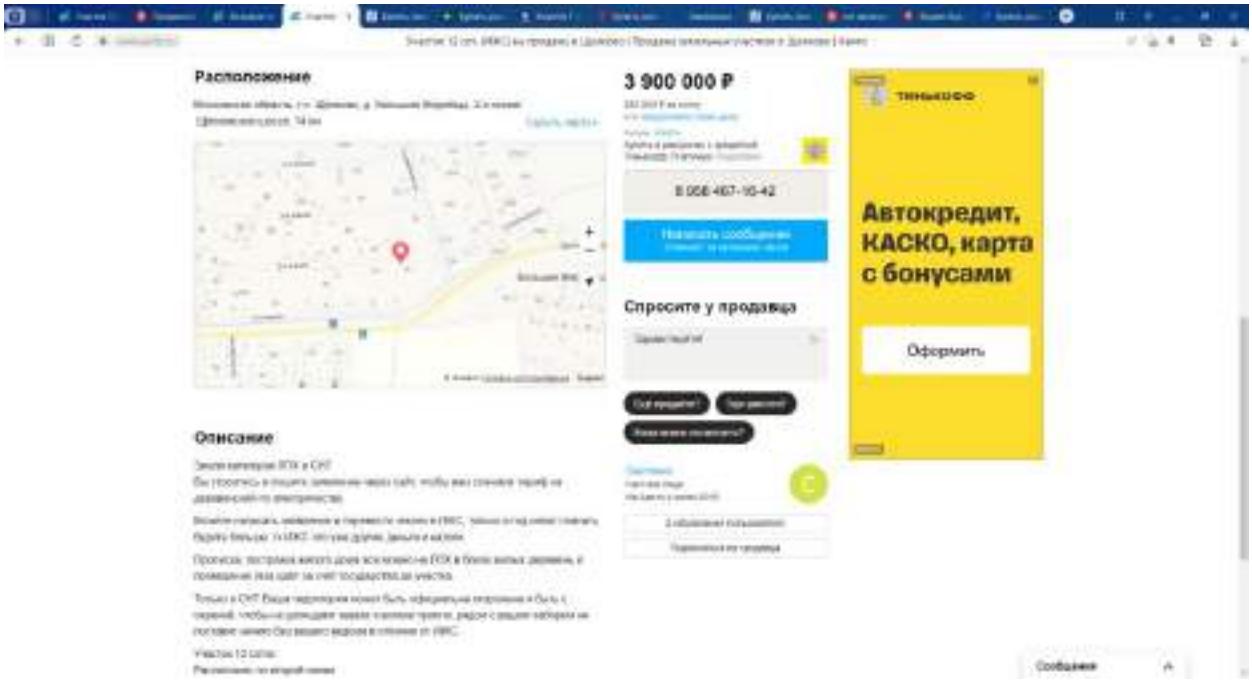



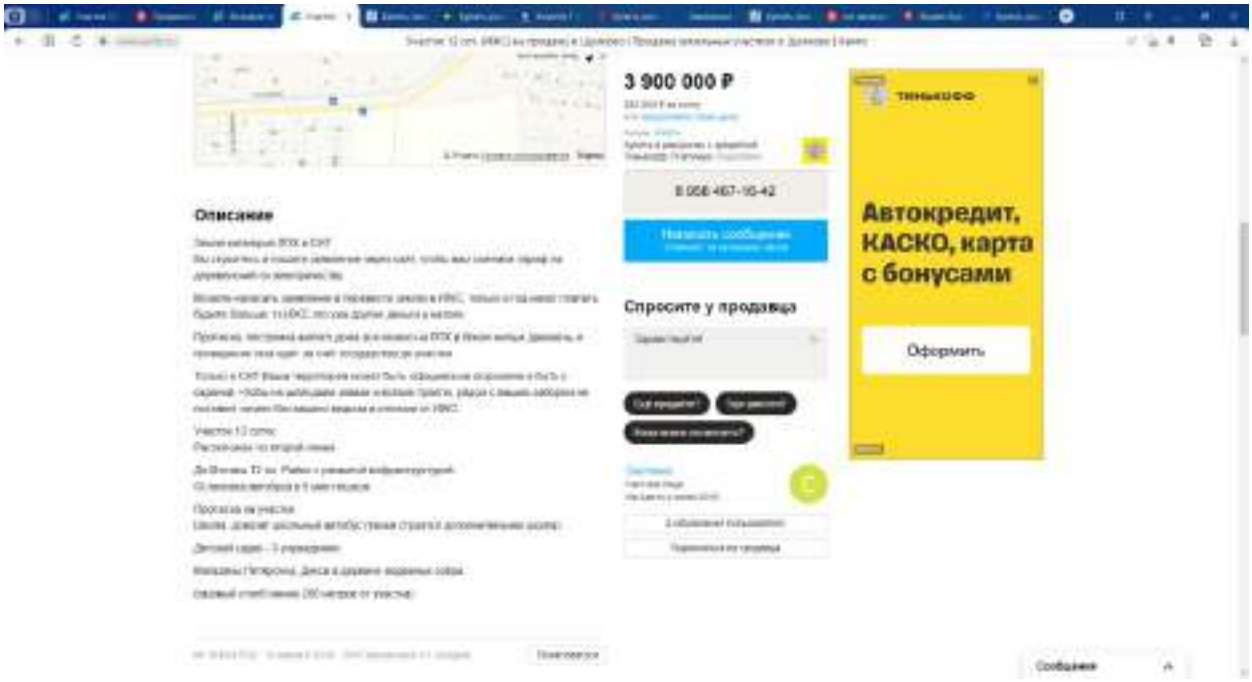
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.86313220088133,38.010729021658825/19/@1b4ulz56r5?text=50%3A14%3A0040326%3A660&type=1&opened=50%3A14%3A40326%3A660



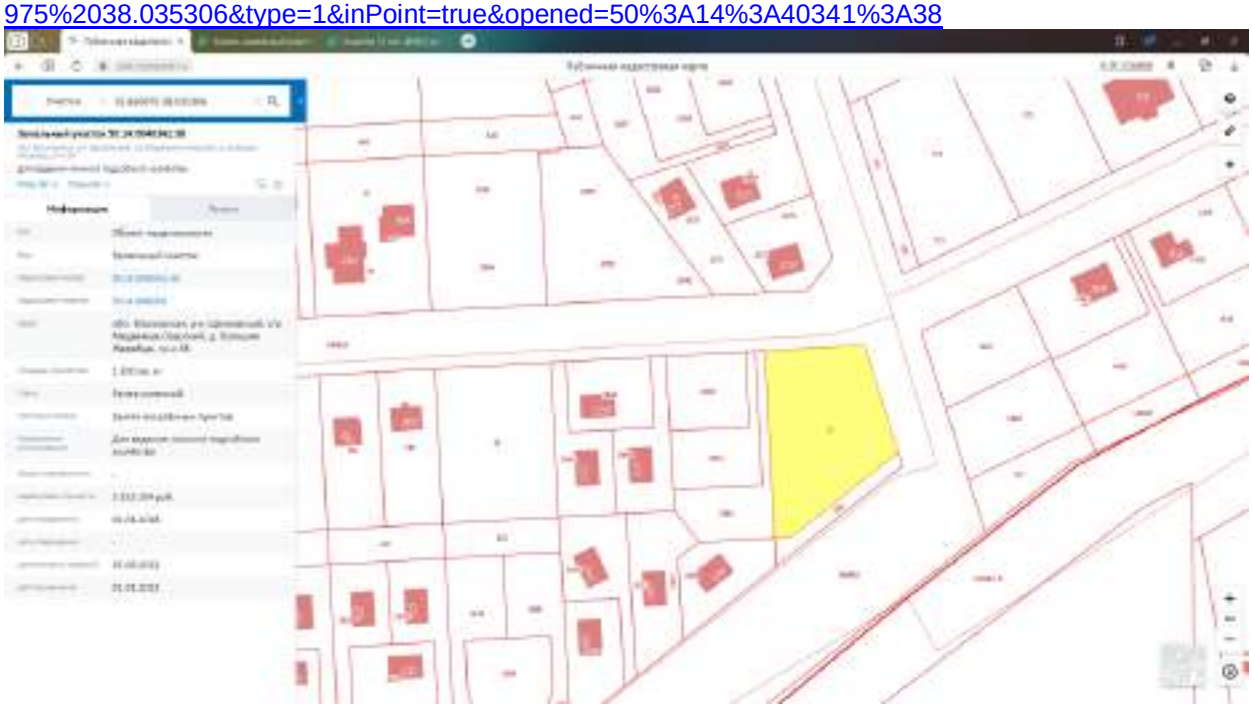
6. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._izhs_1830247232



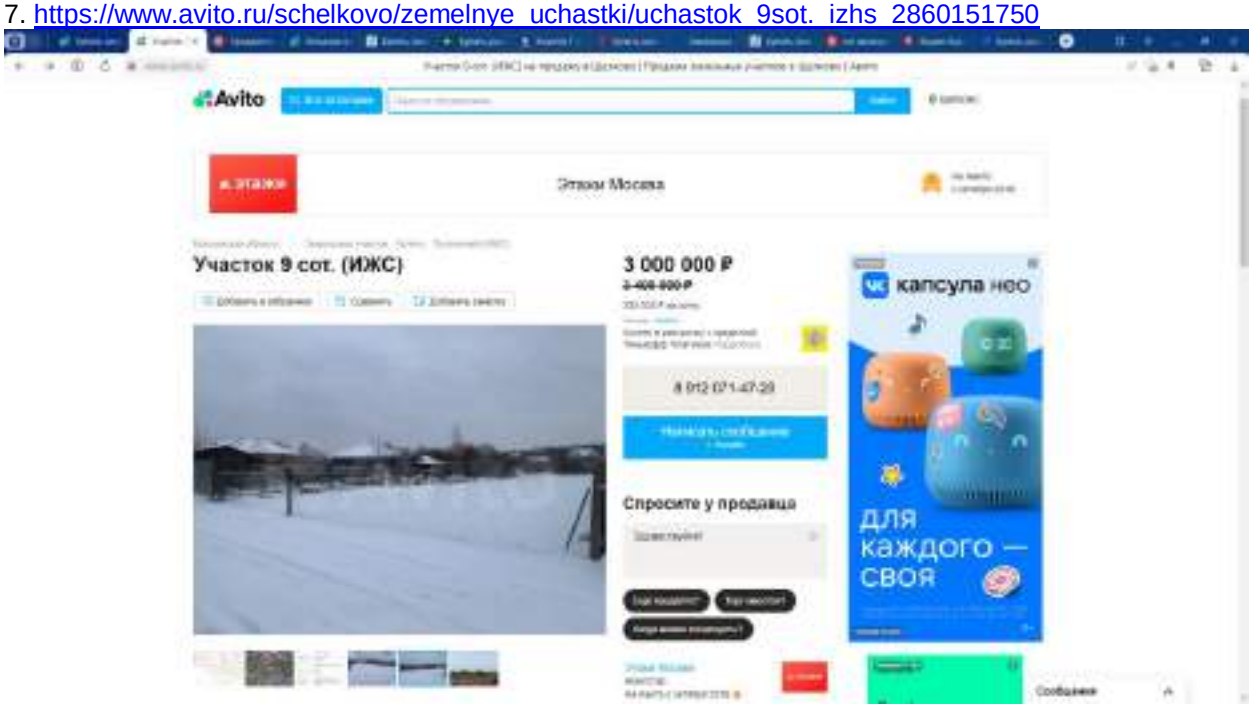



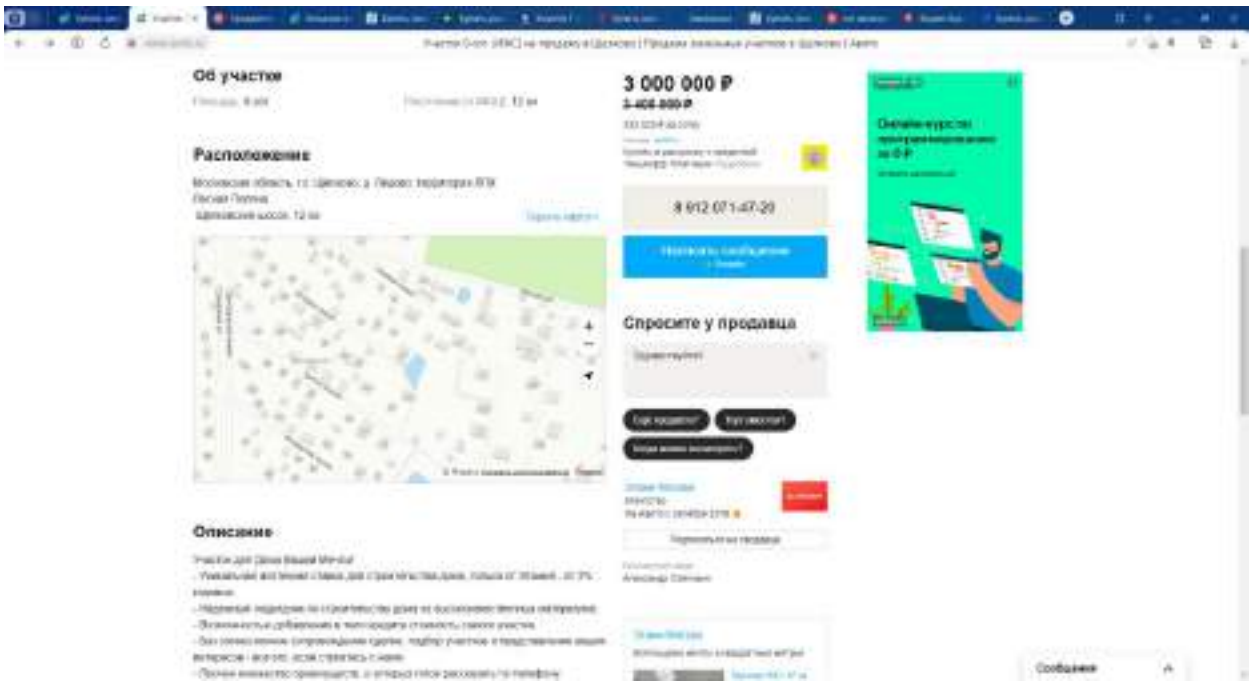


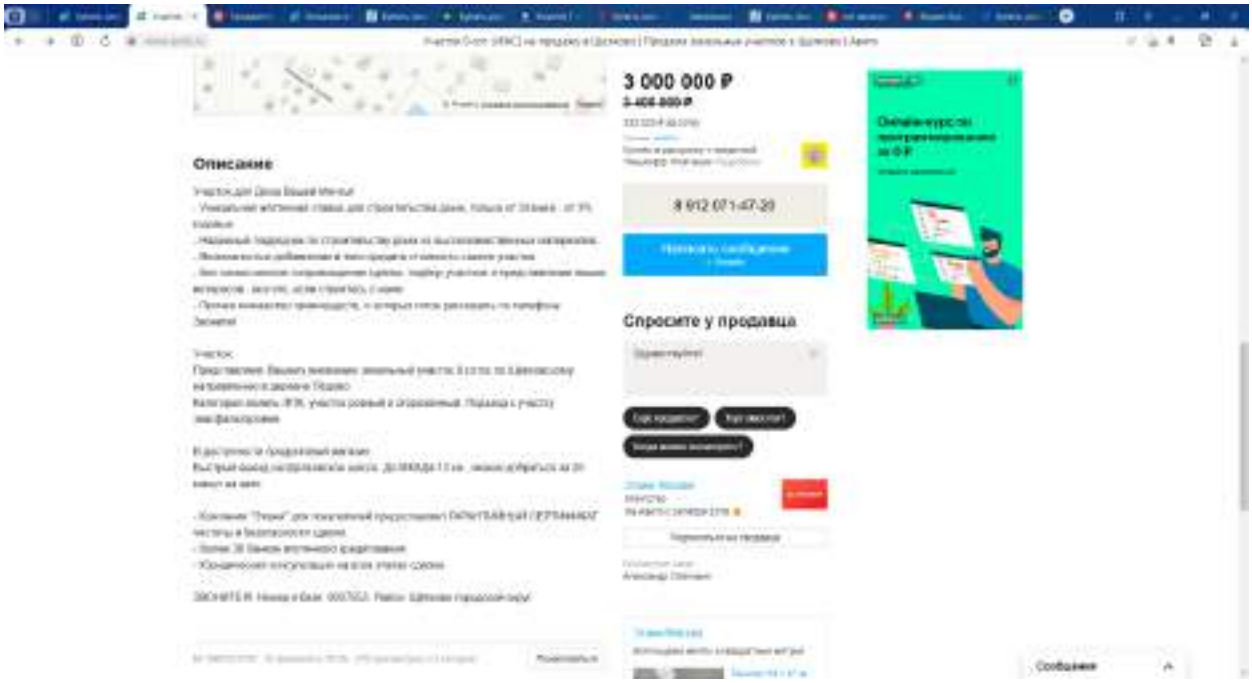

https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.86108273415431,38.035098454363535/19/@1b4ukv7hw1?text=55.860975%2038.035306&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A40341%3A38



7. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot._izhs_2860151750



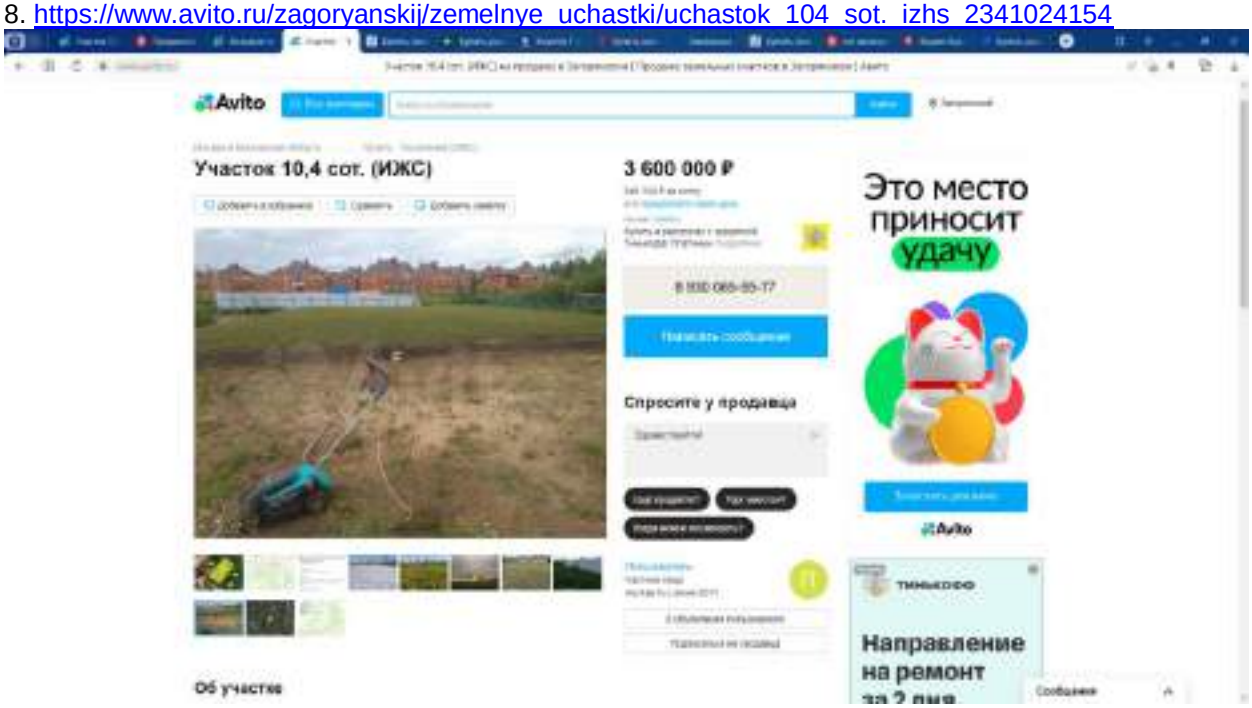



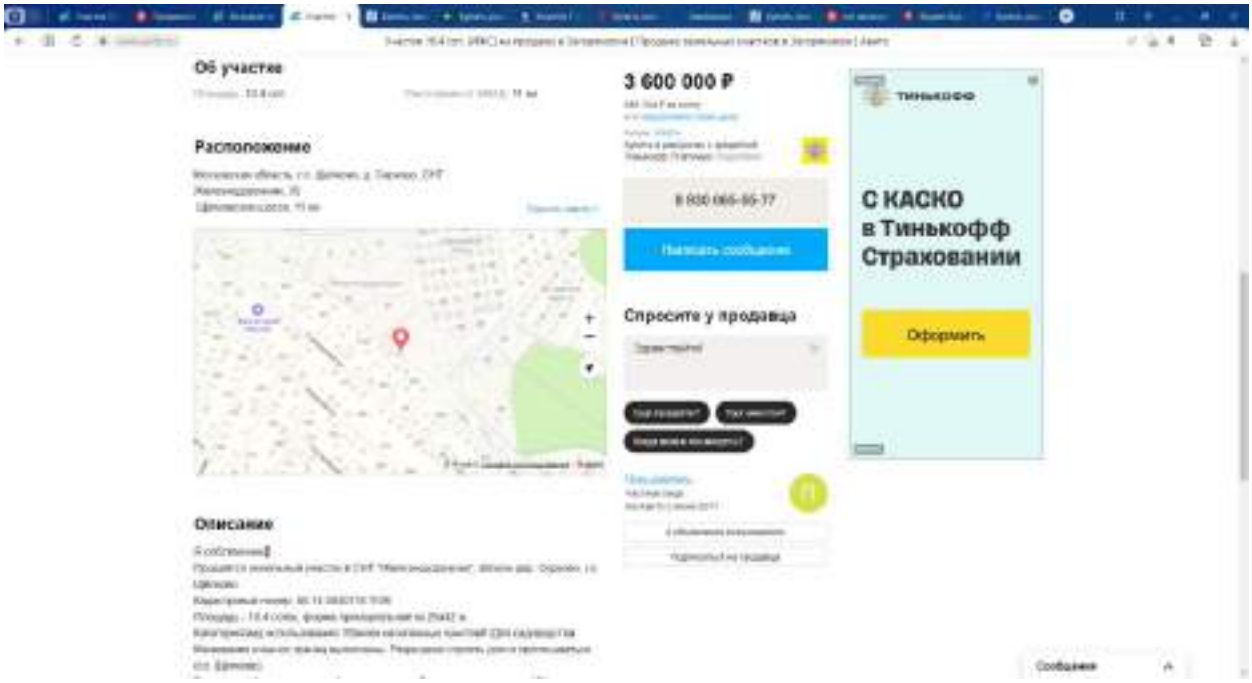


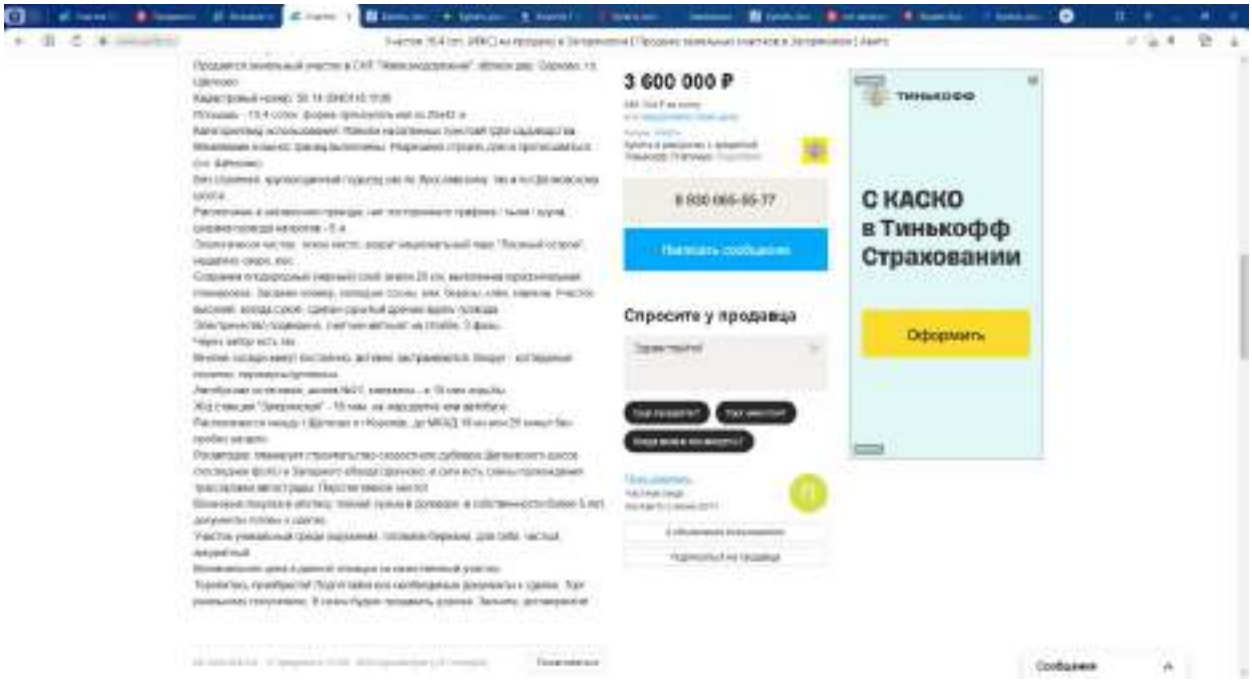

https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.879314112039566,37.98809916694422/19/@1b4ulz56r5?text=50%3A14%3A0040139%3A1166&type=1&opened=50%3A14%3A40139%3A1166



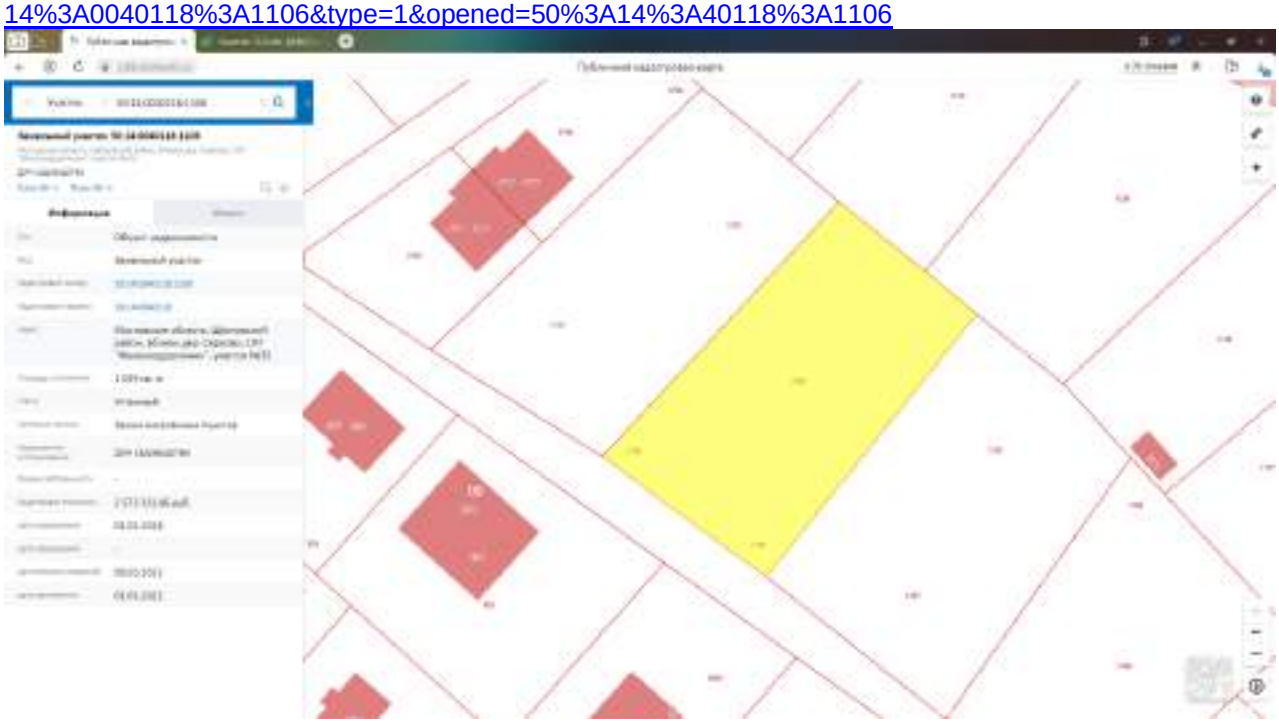
8. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_104_sot._izhs_2341024154



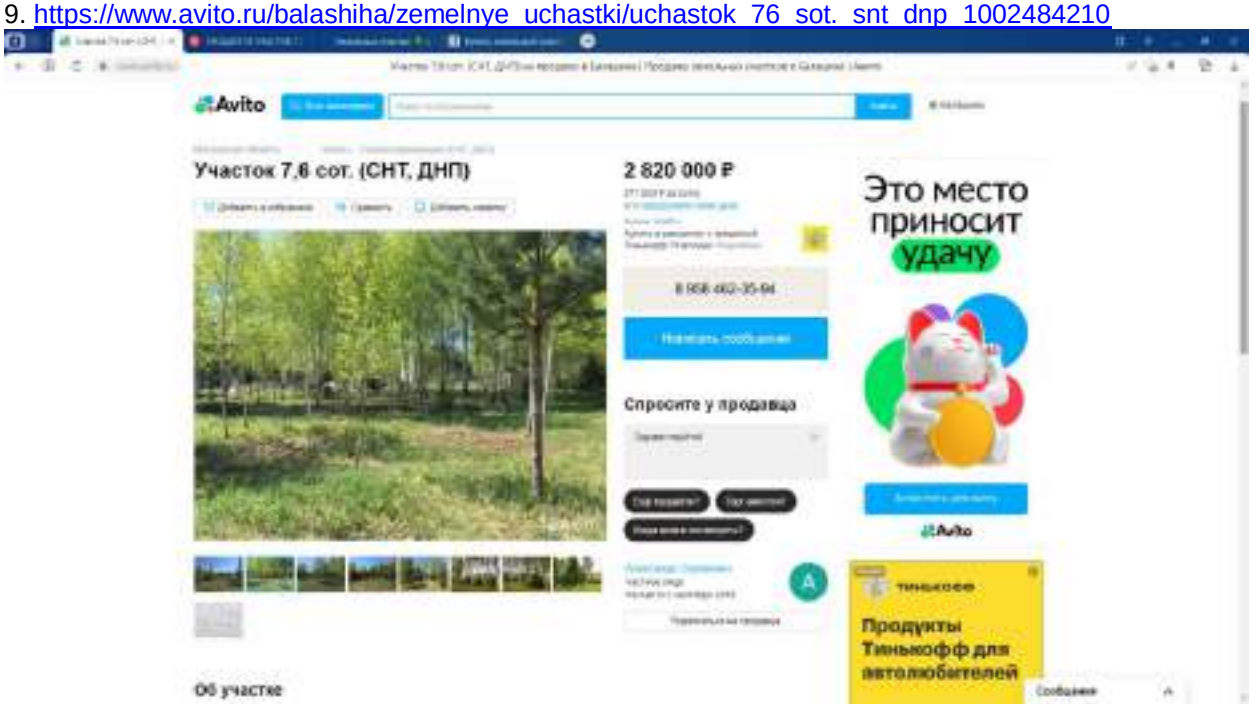



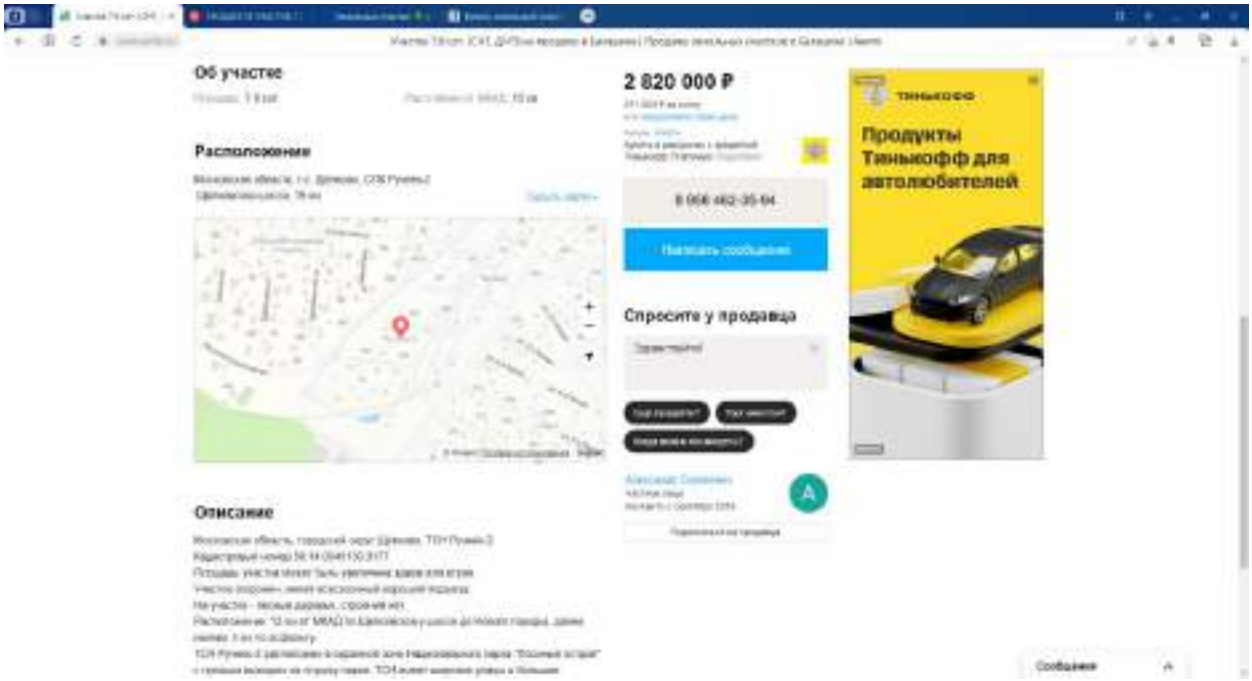


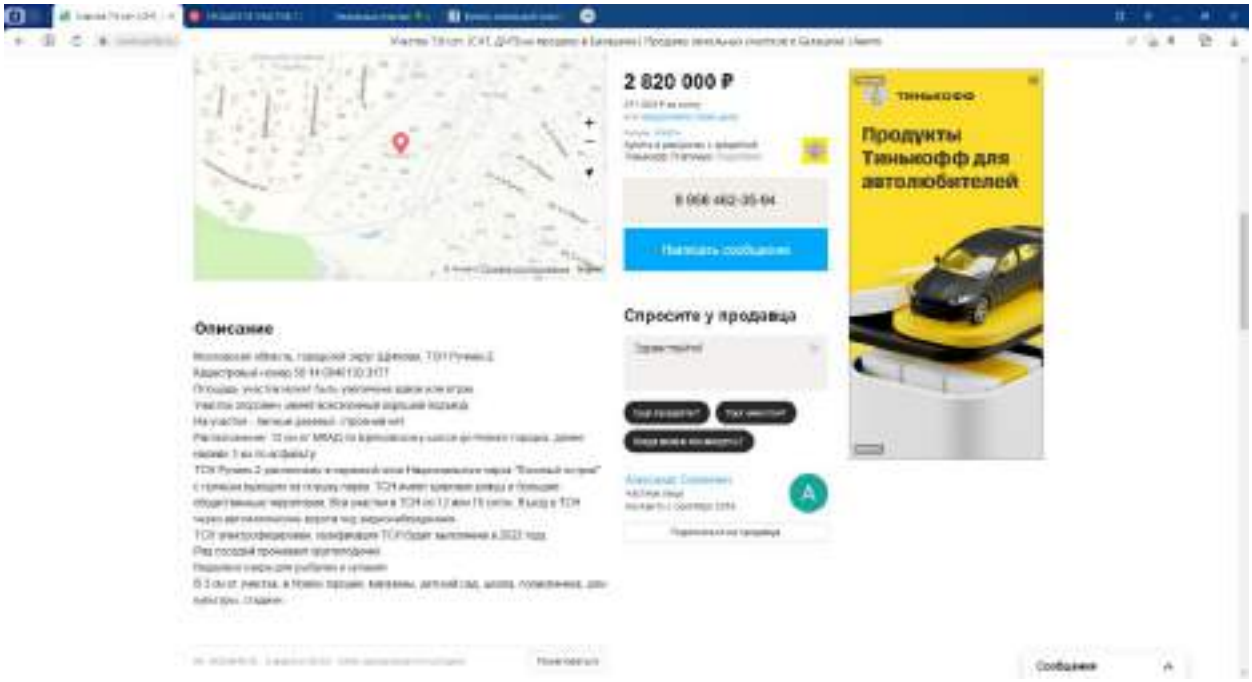

https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.88779378605336,37.956662436551746/20/@1b4ulz5vg1?text=50%3A14%3A0040118%3A1106&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A1106



9. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot._snt_dnp_1002484210



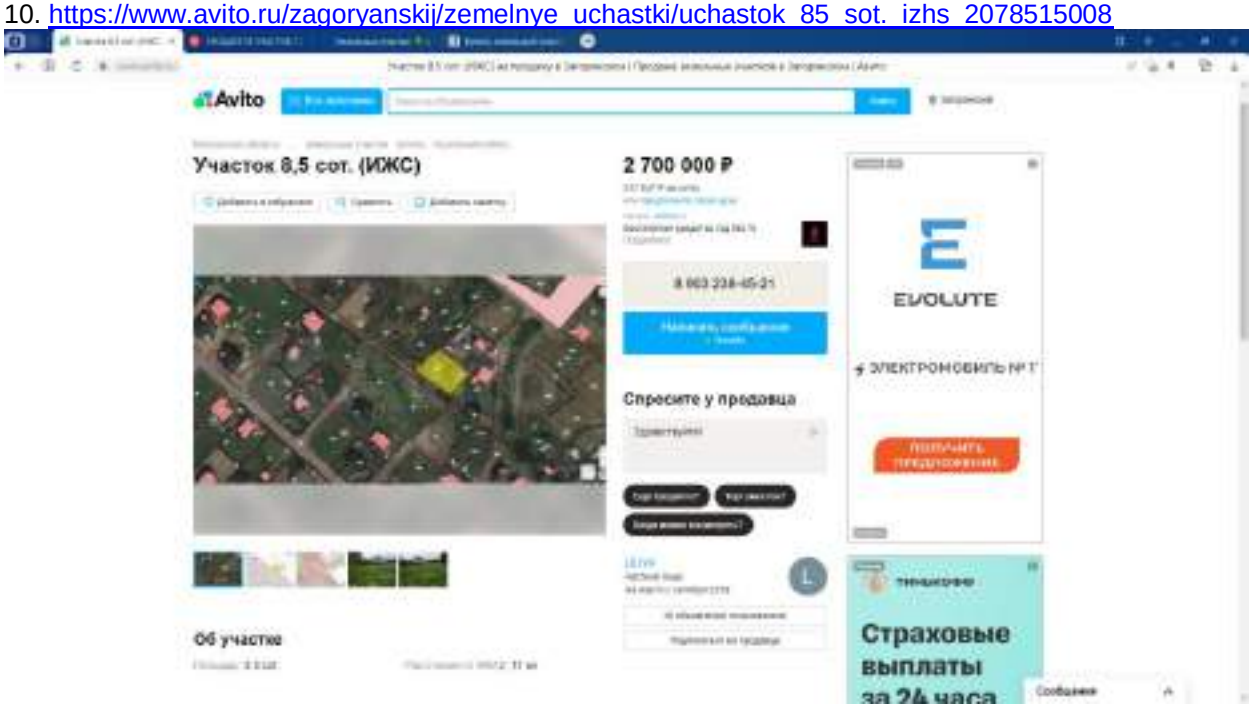



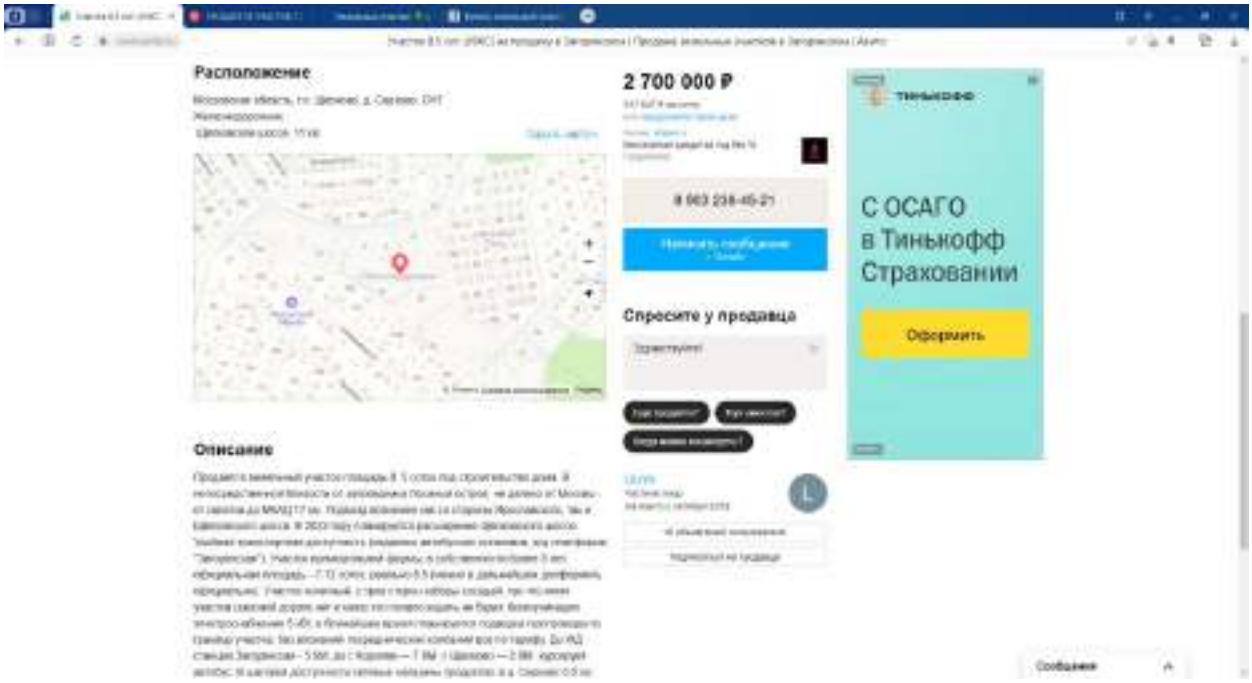


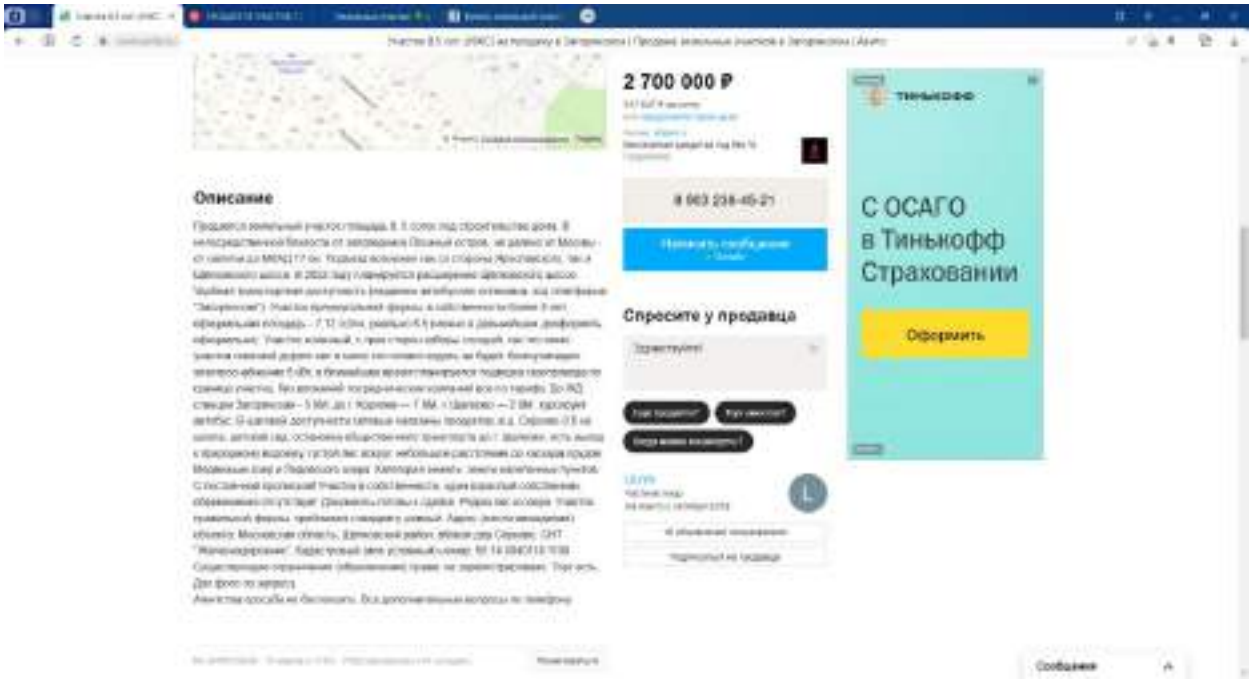

https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87797801158228,37.95768419671427/19/@1b4ulz56r5?text=50%3A14%3A0040130%3A3177&type=1&opened=50%3A14%3A40130%3A3177



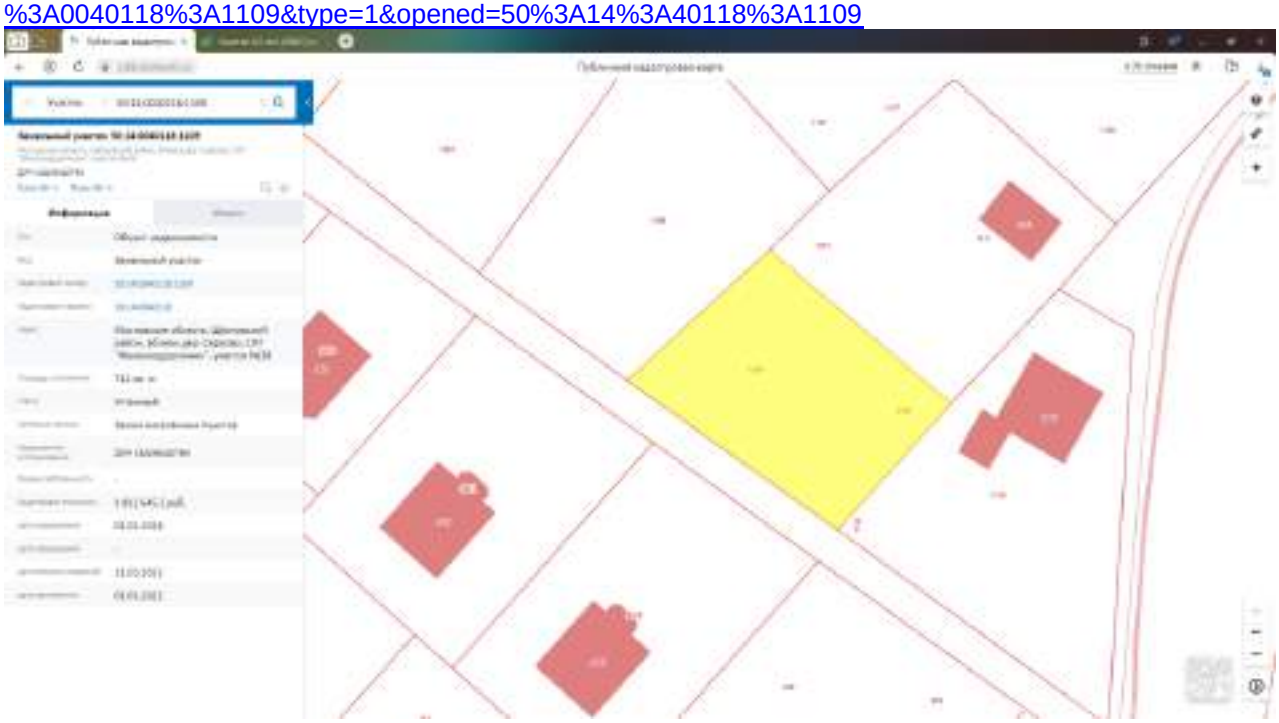
10. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot._izhs_2078515008



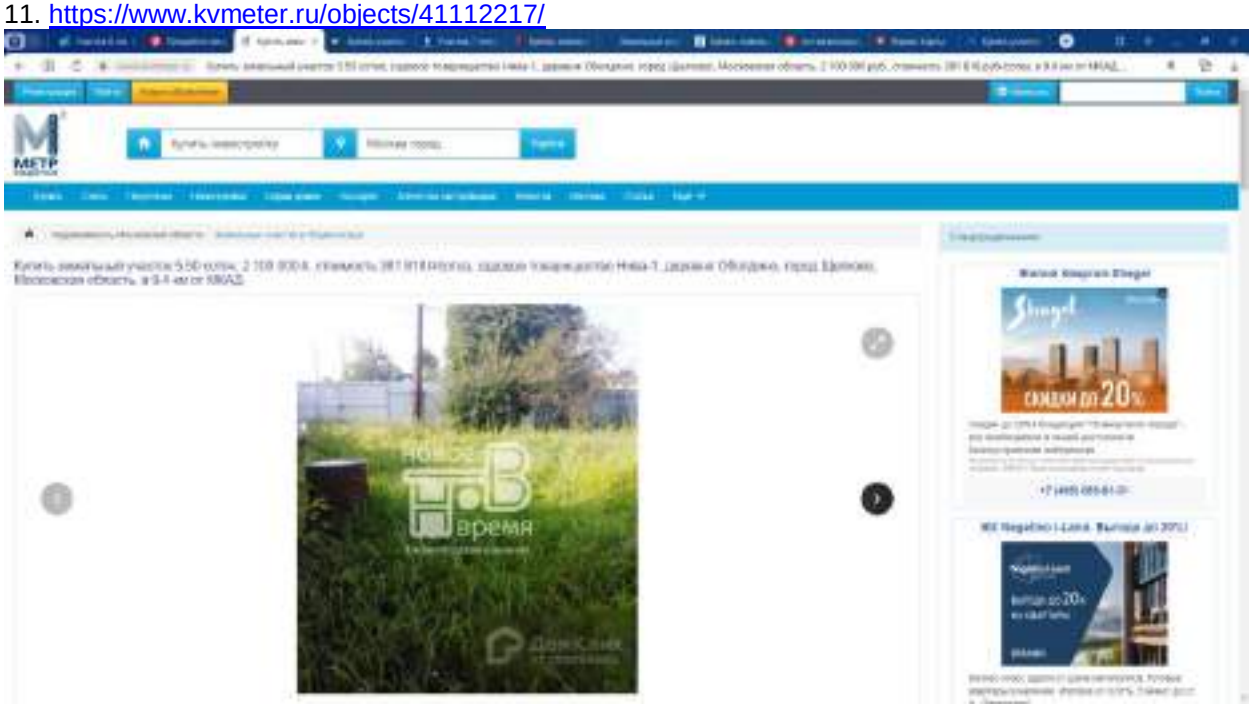



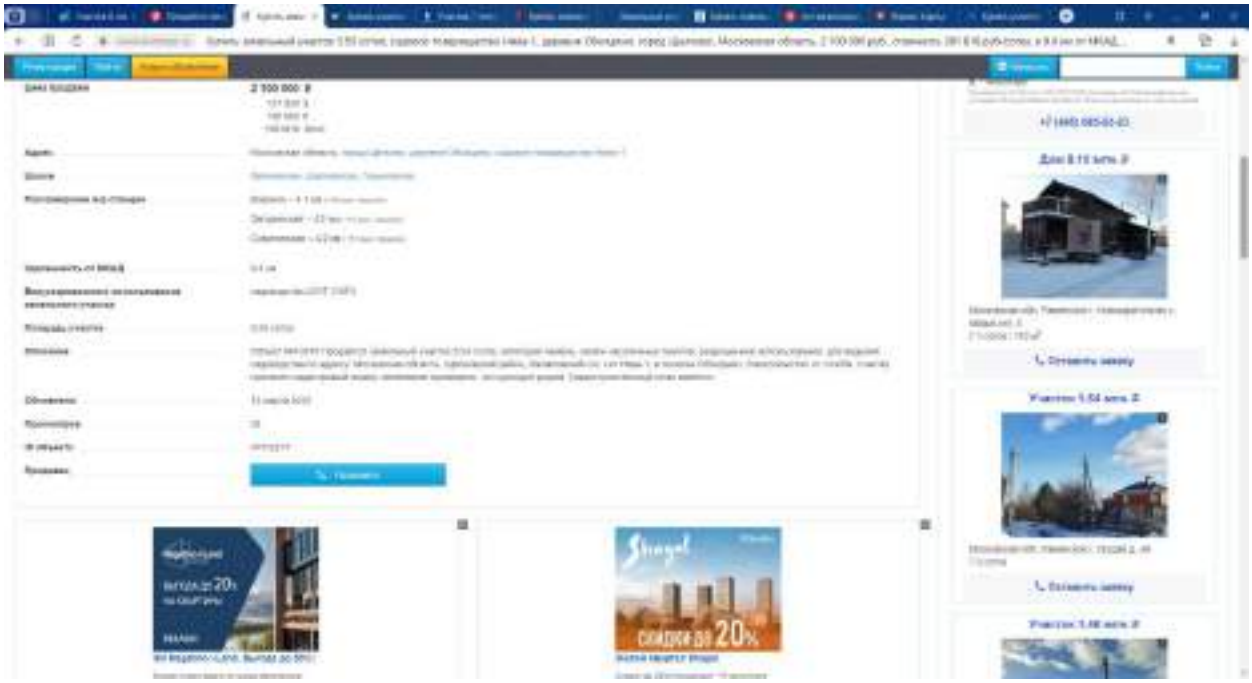



https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.8871658720306,37.957984234331406/17/@1b4ulz56r5?text=50%3A14%3A0040118%3A1109&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A1109



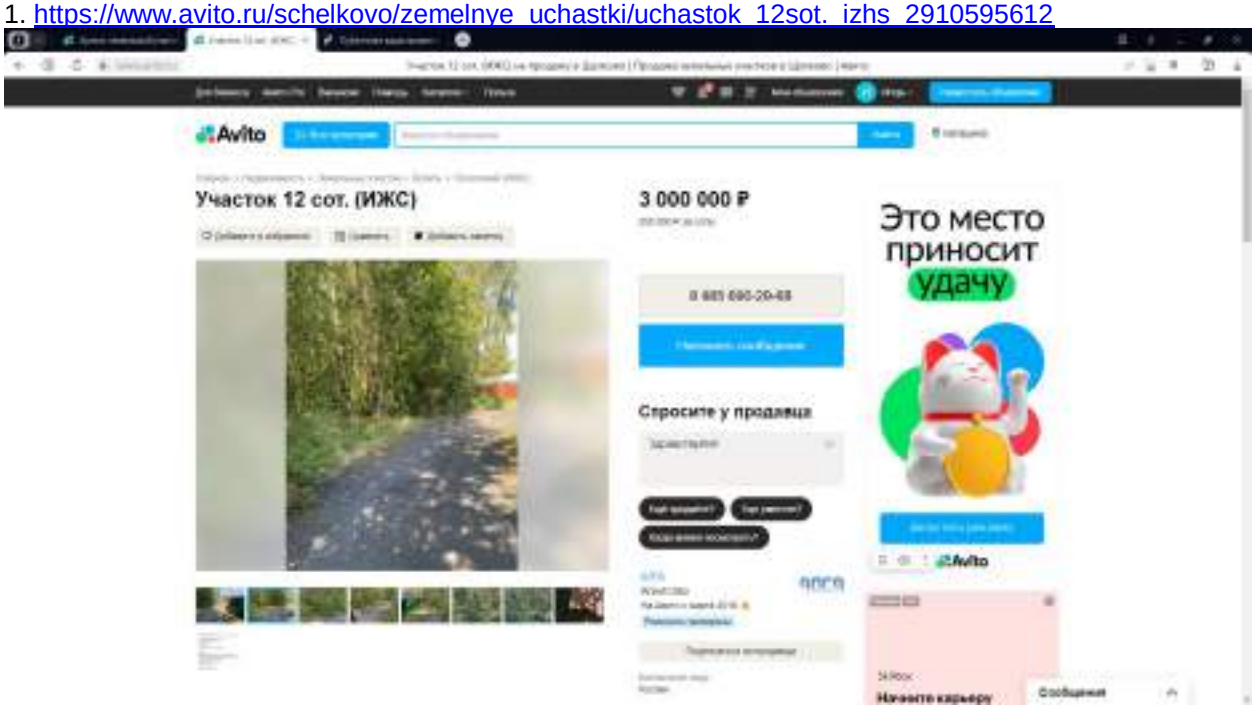
11. https://www.kvmeter.ru/objects/41112217/

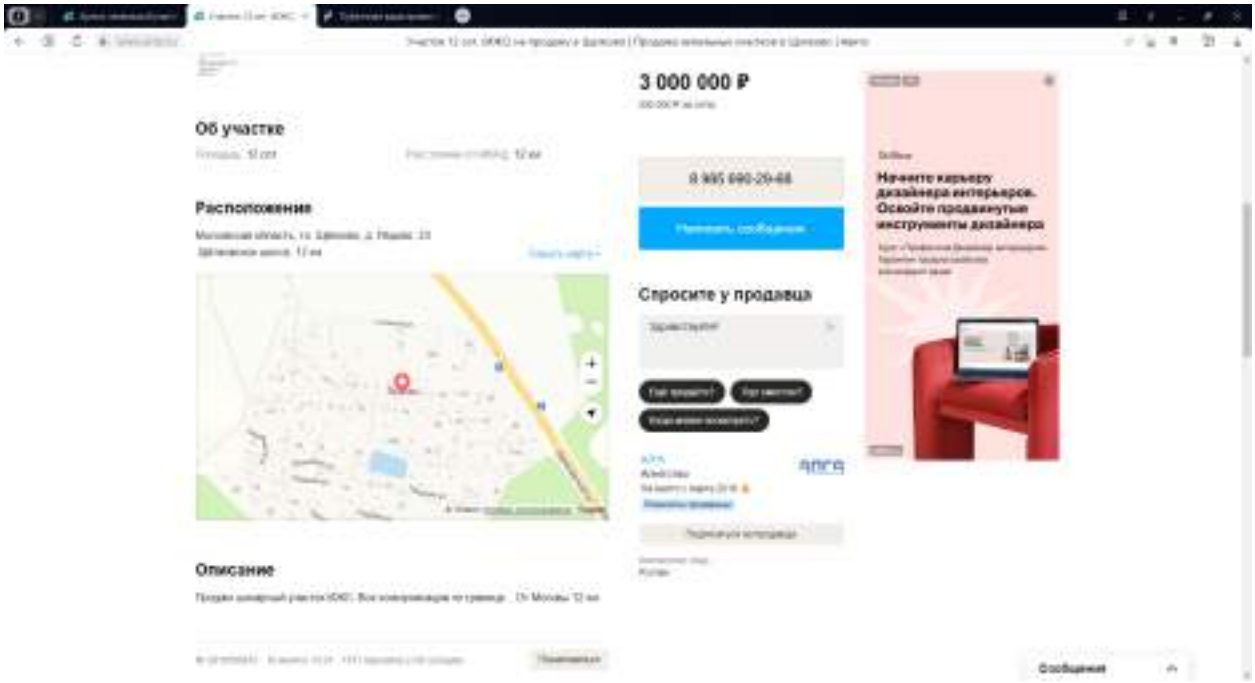




**Оферты, опубликованные по состоянию на конец 2 кв. 2023 г.**

1. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._izhs_2910595612



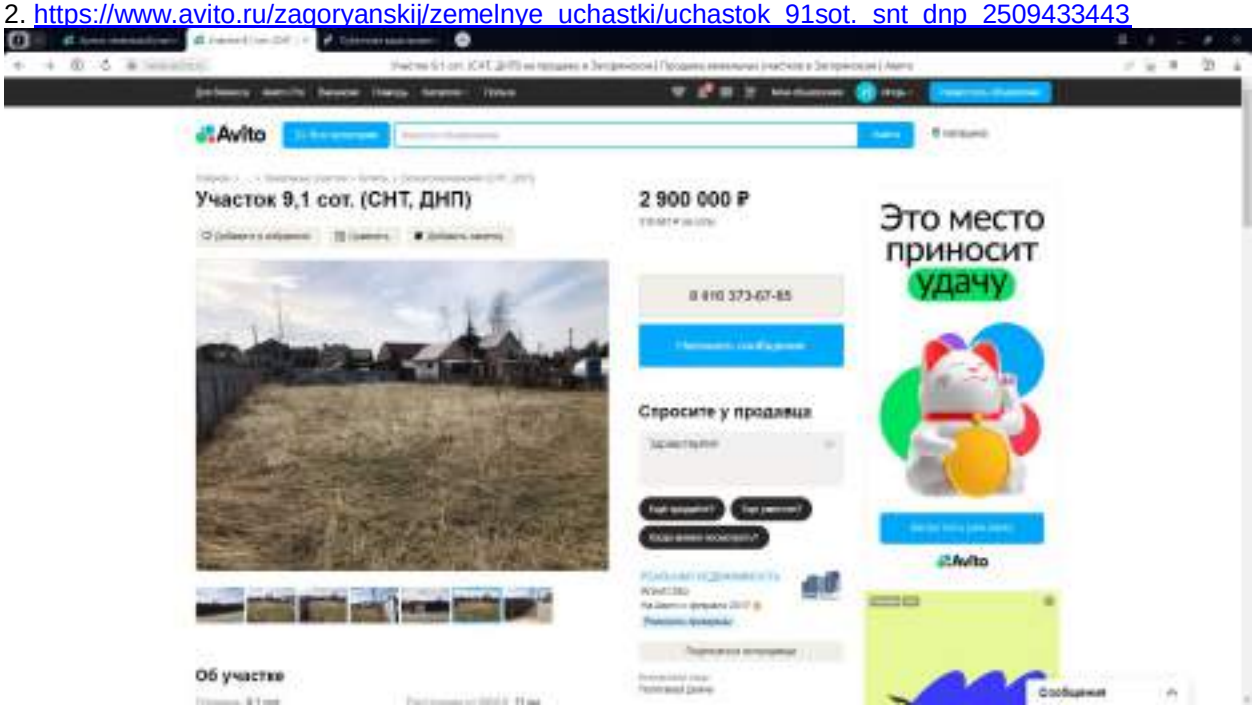



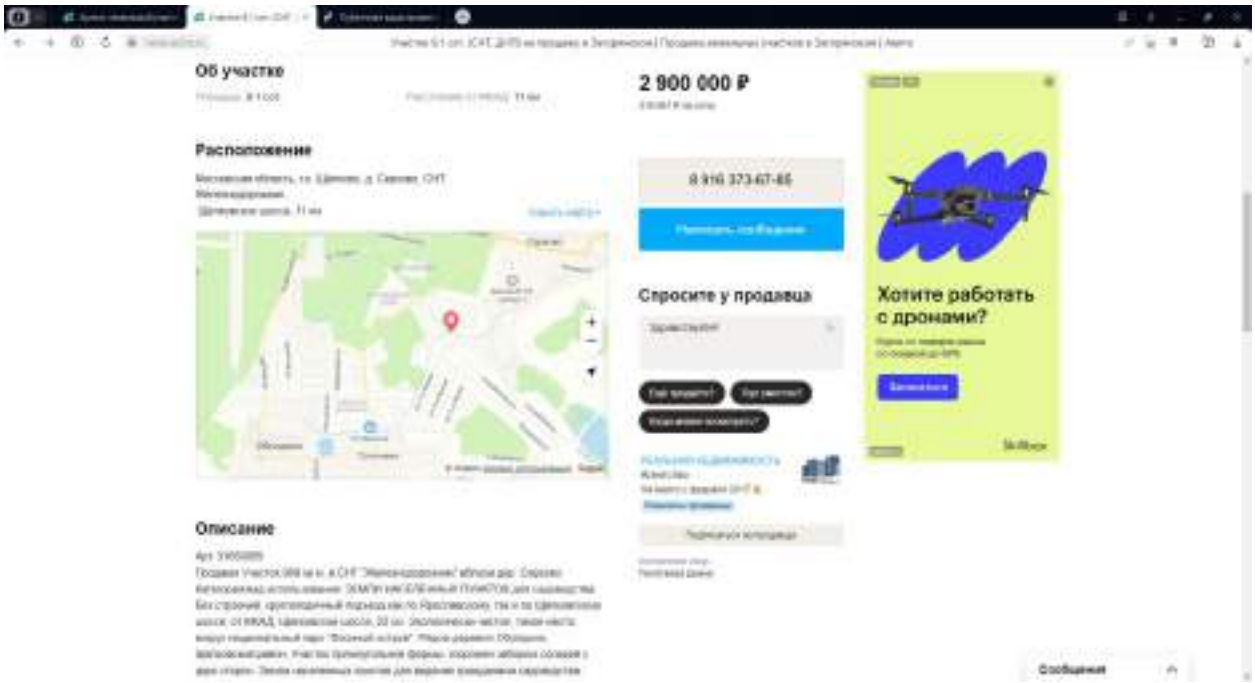


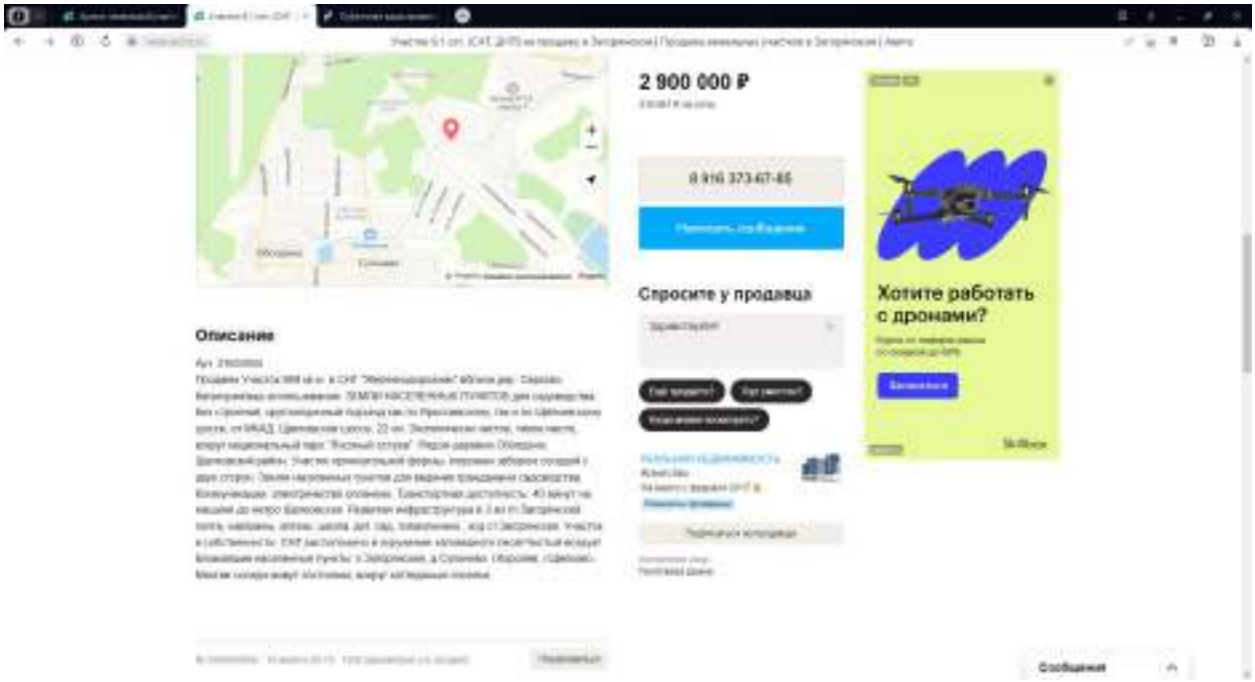
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87797801158039,37.95768419671298/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040126%3A456&type=1&opened=50%3A14%3A40126%3A456



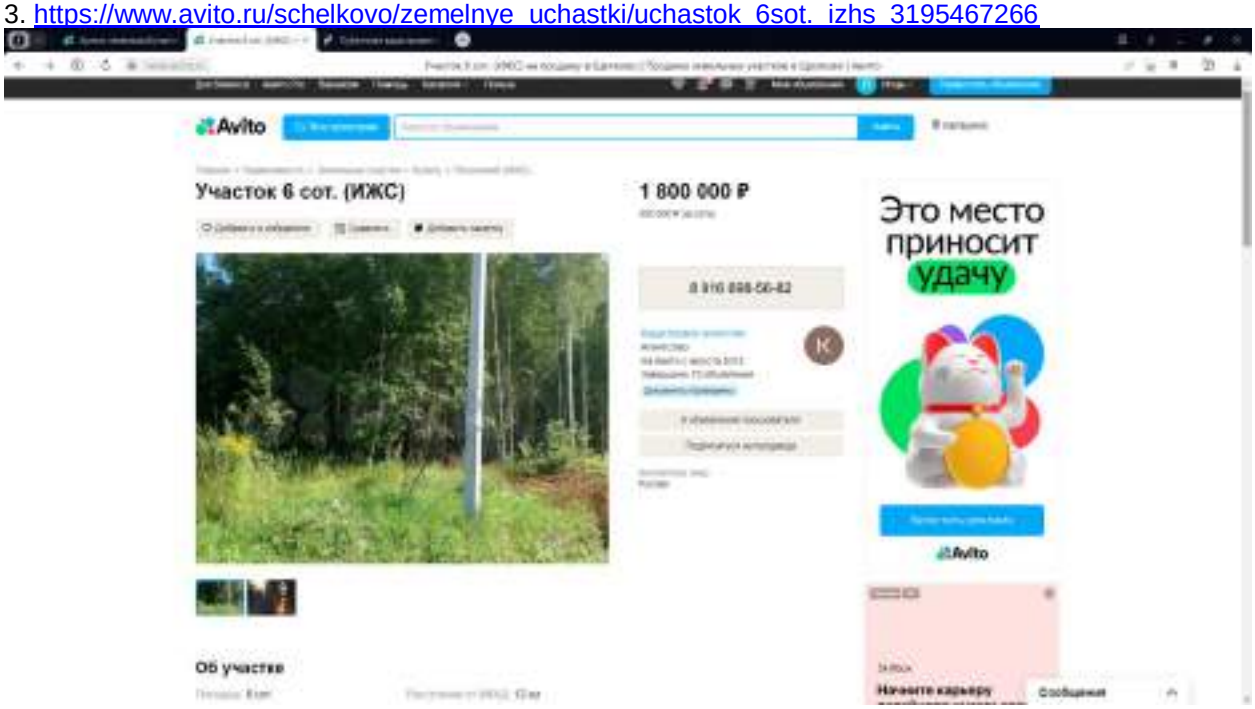
2. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_91sot._snt_dnp_2509433443

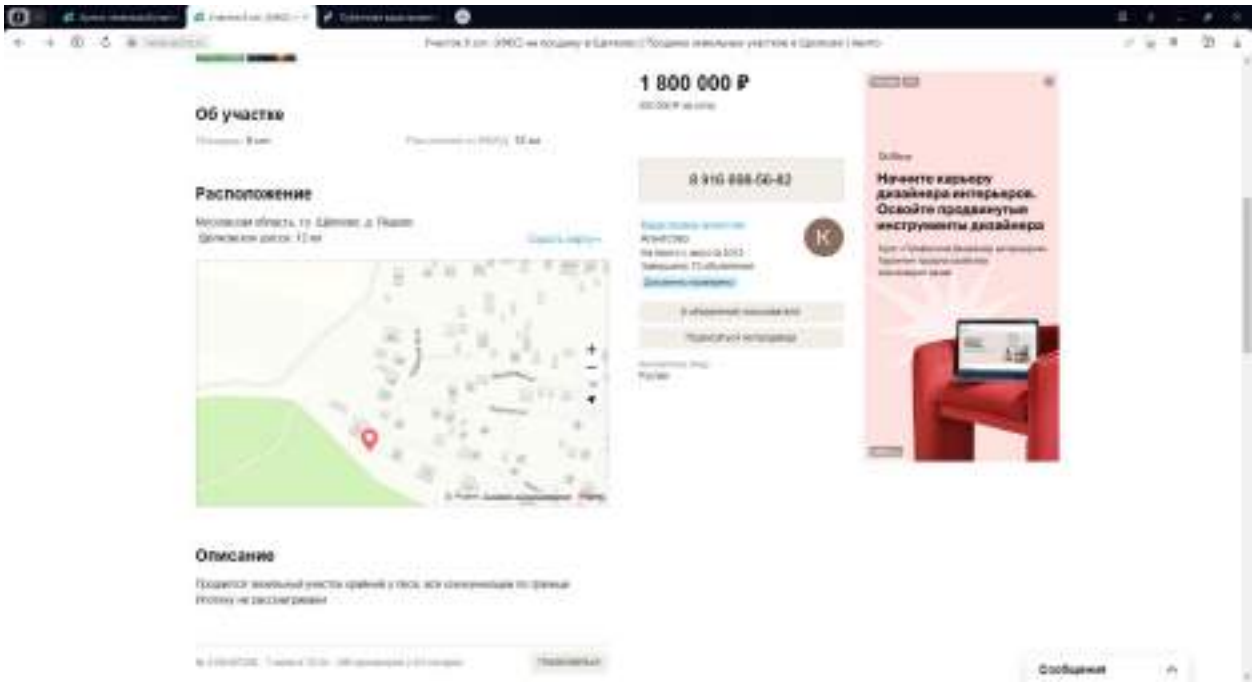


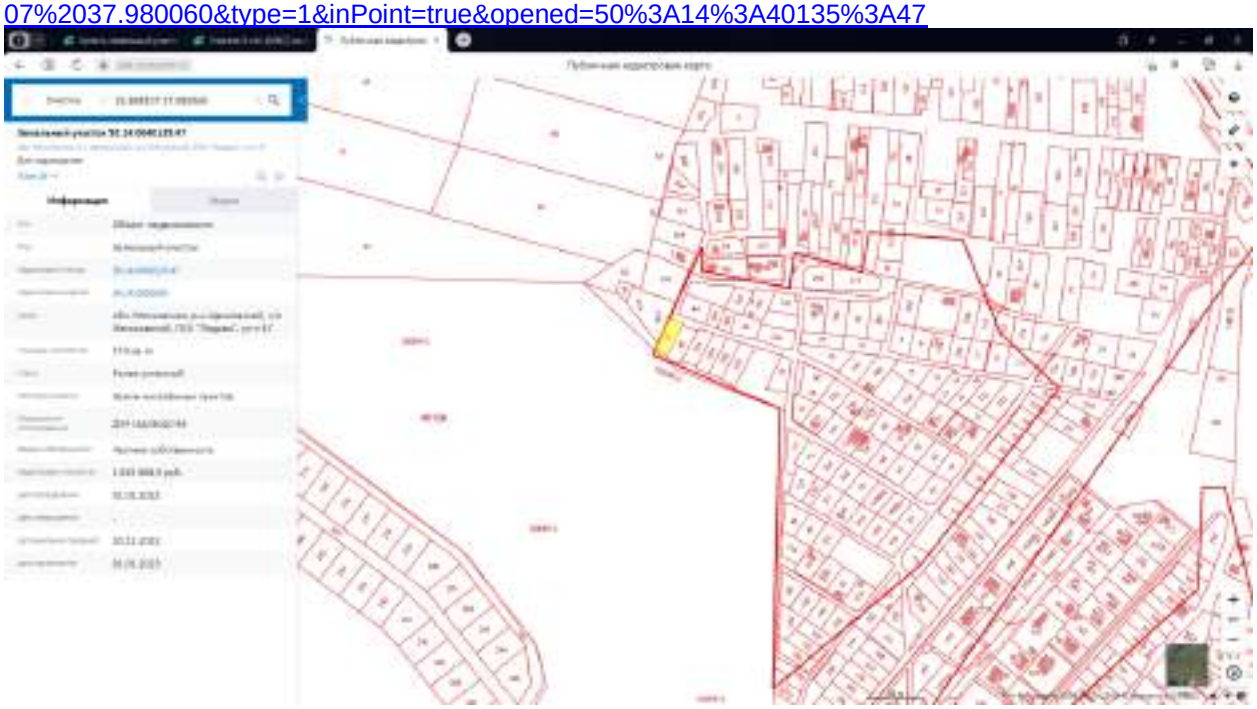

2 900 000 ₽
8 916 373-67-65
Спросите у продавца
Описание
Хотите работать с дронами?
Сообщения

3. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._izhs_3195467266

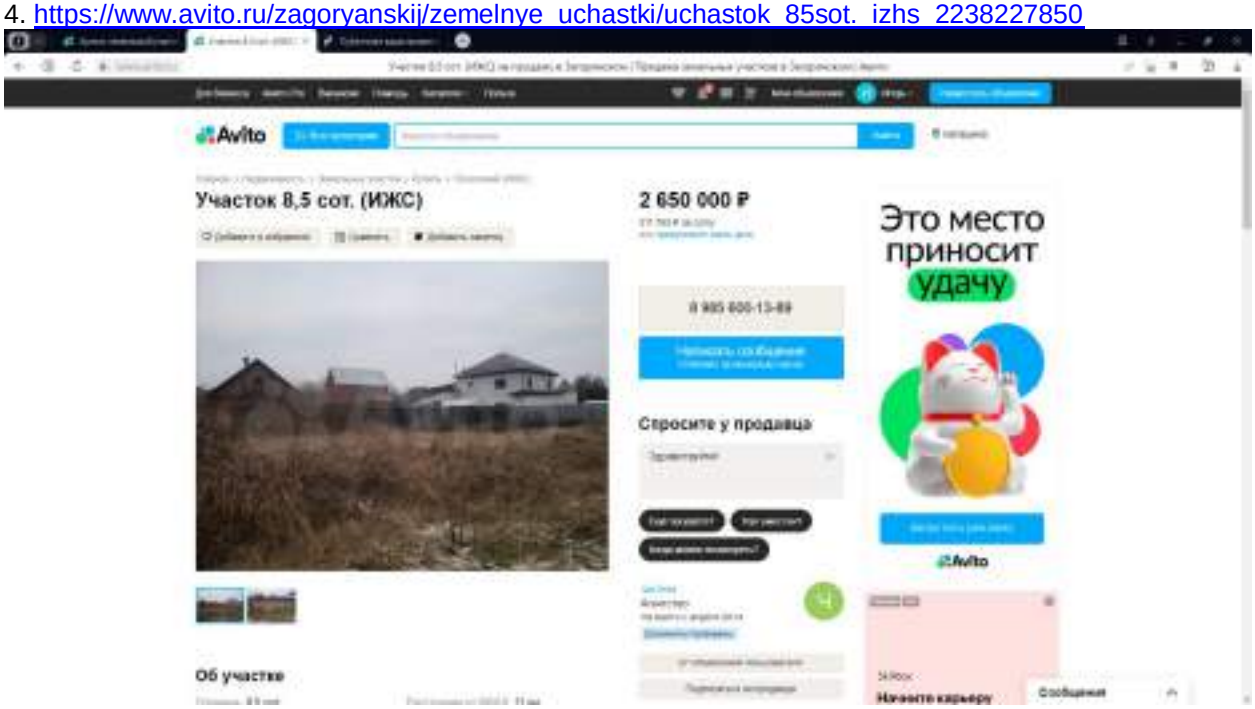


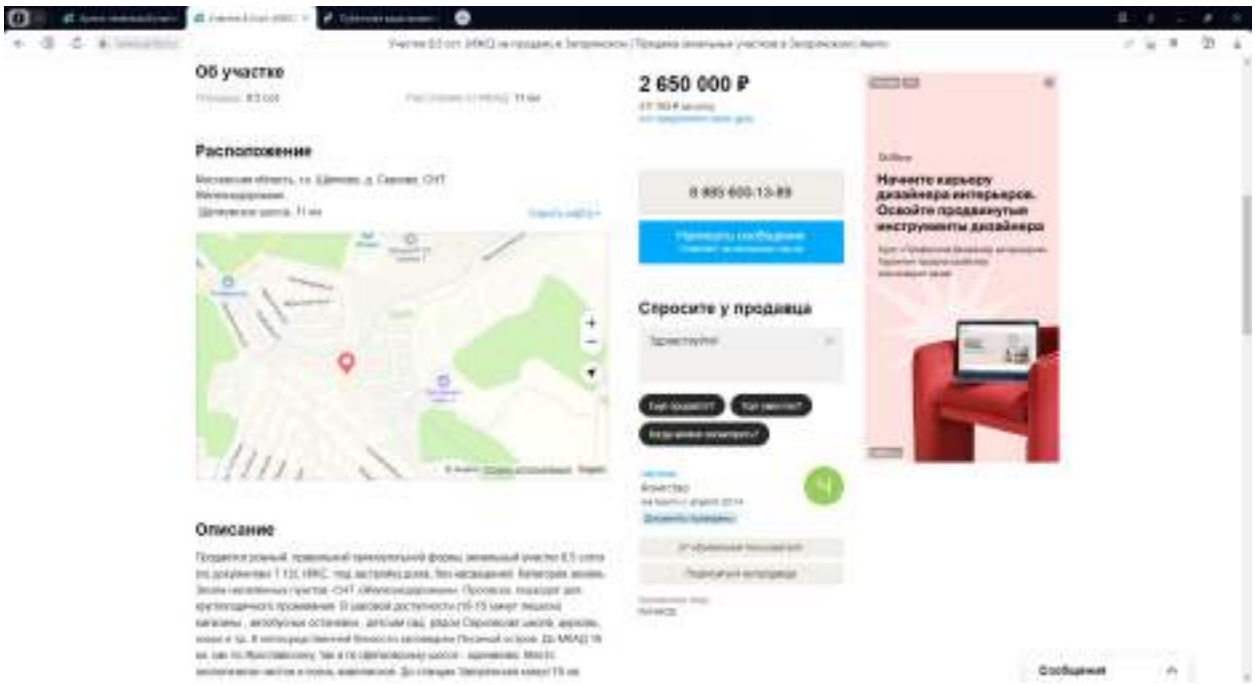



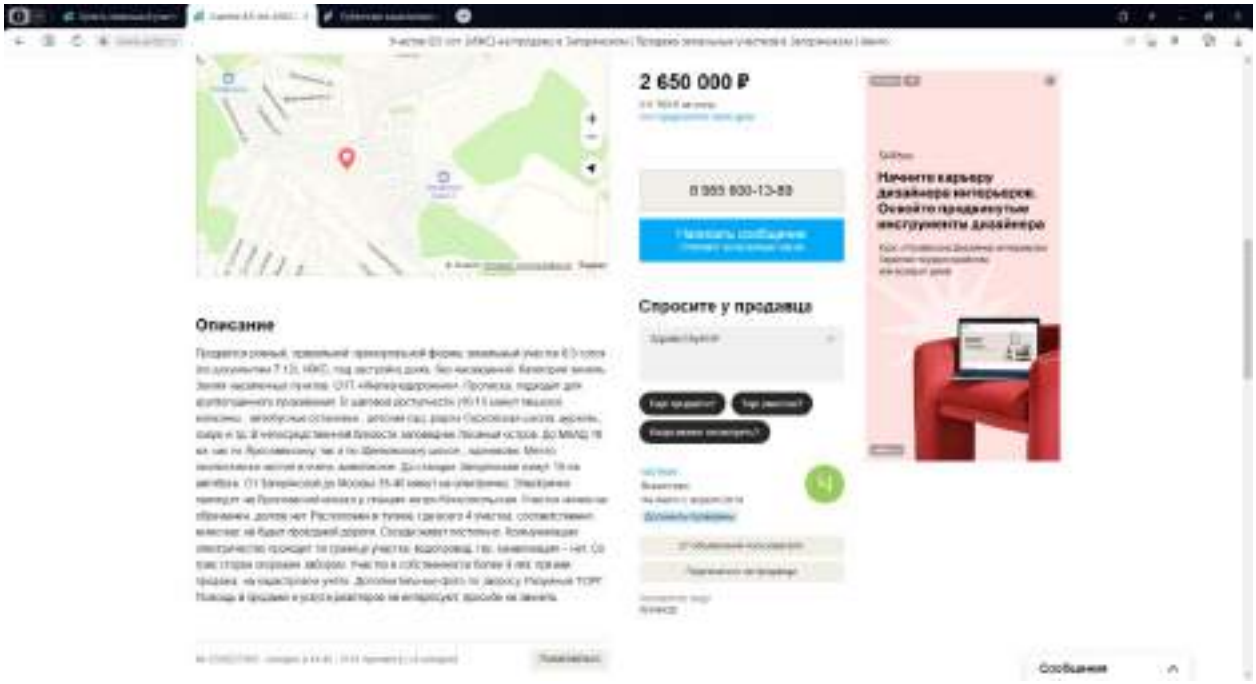
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.877978011576616,37.95768419671041/19/@bs7nhsaos?text=55.888107%2037.980060&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A40135%3A47



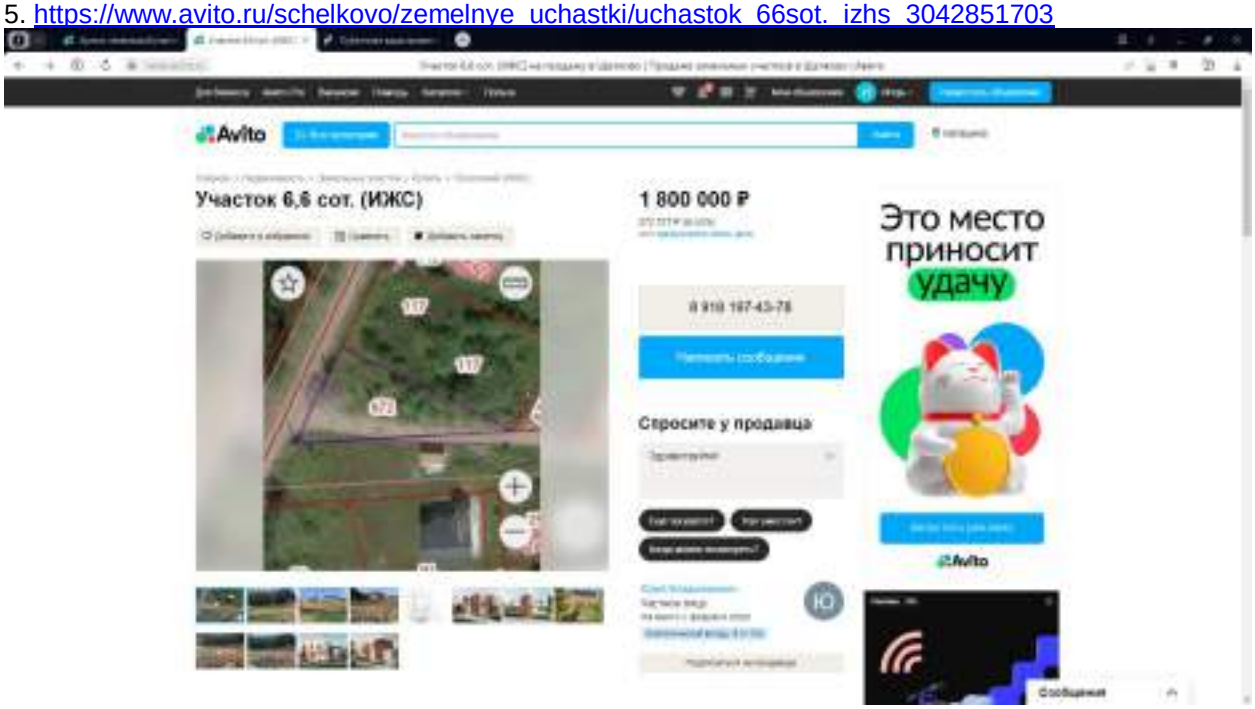
4. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_85sot._izhs_2238227850

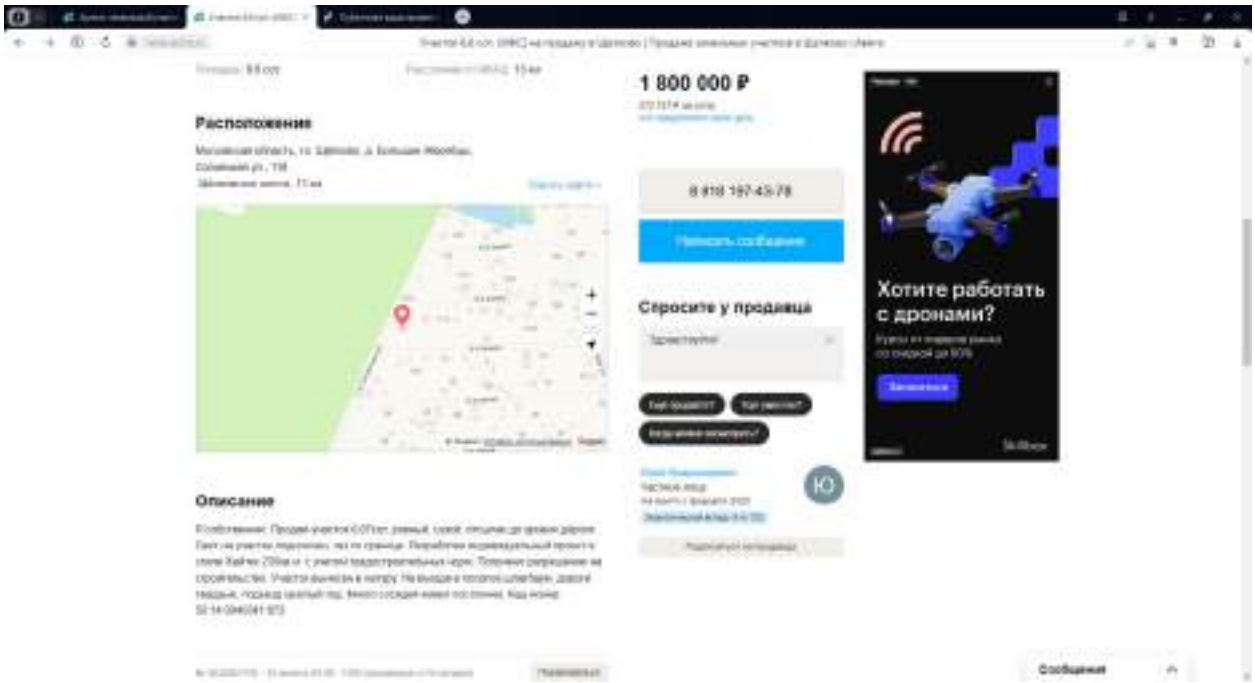


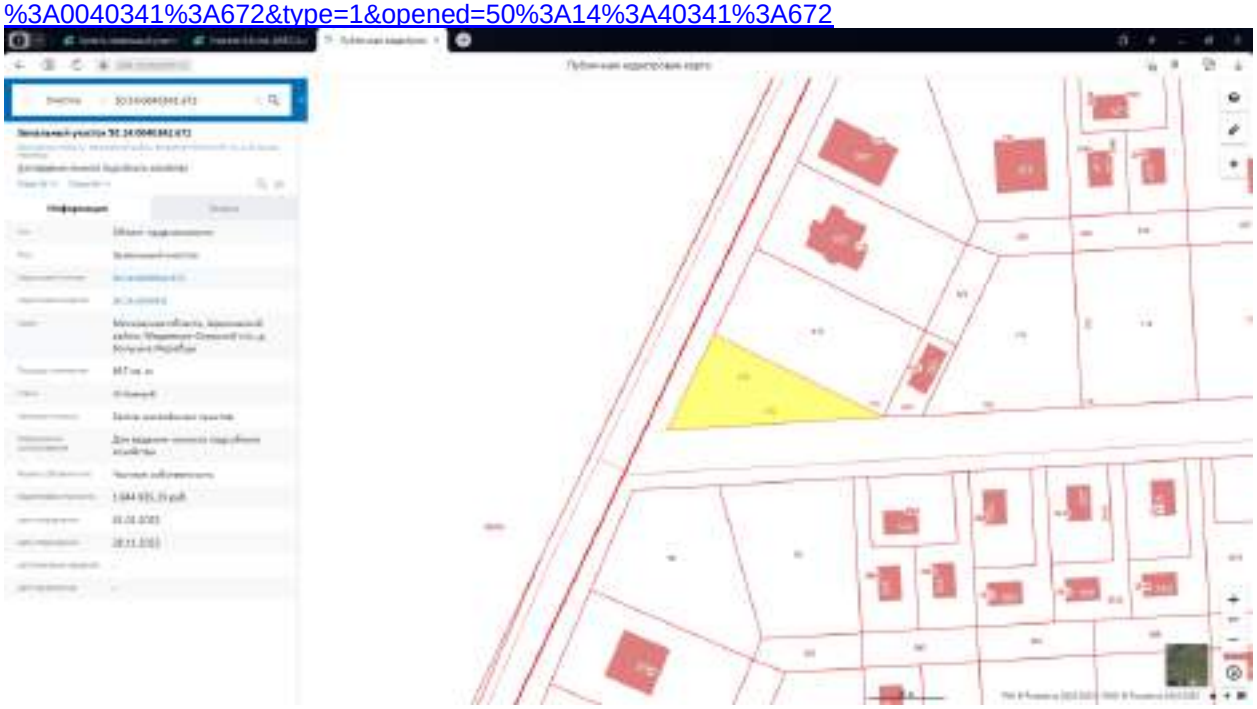

2 650 000 ₽
8 965 800-13-80
Спросите у продавца
Начните карьеру дизайнера интерьеров. Освойте продвинутые инструменты дизайнера
Описание
Сообщения

5. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_66sot._izhs_3042851703

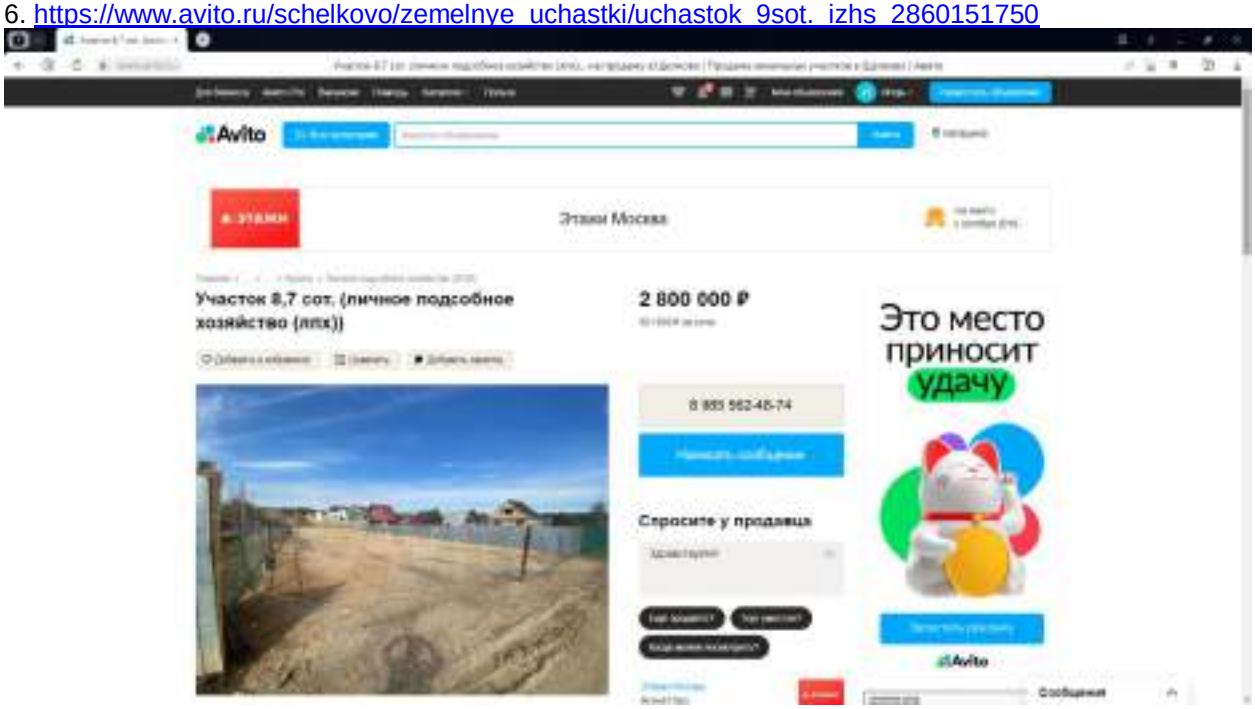


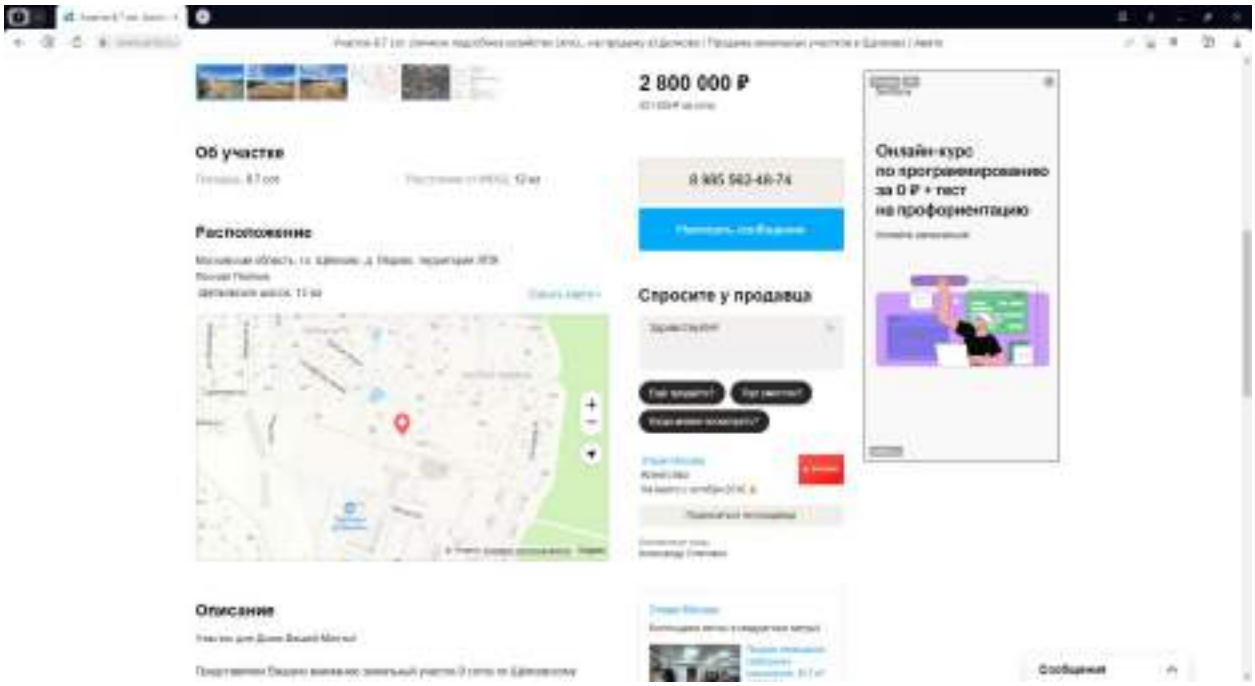



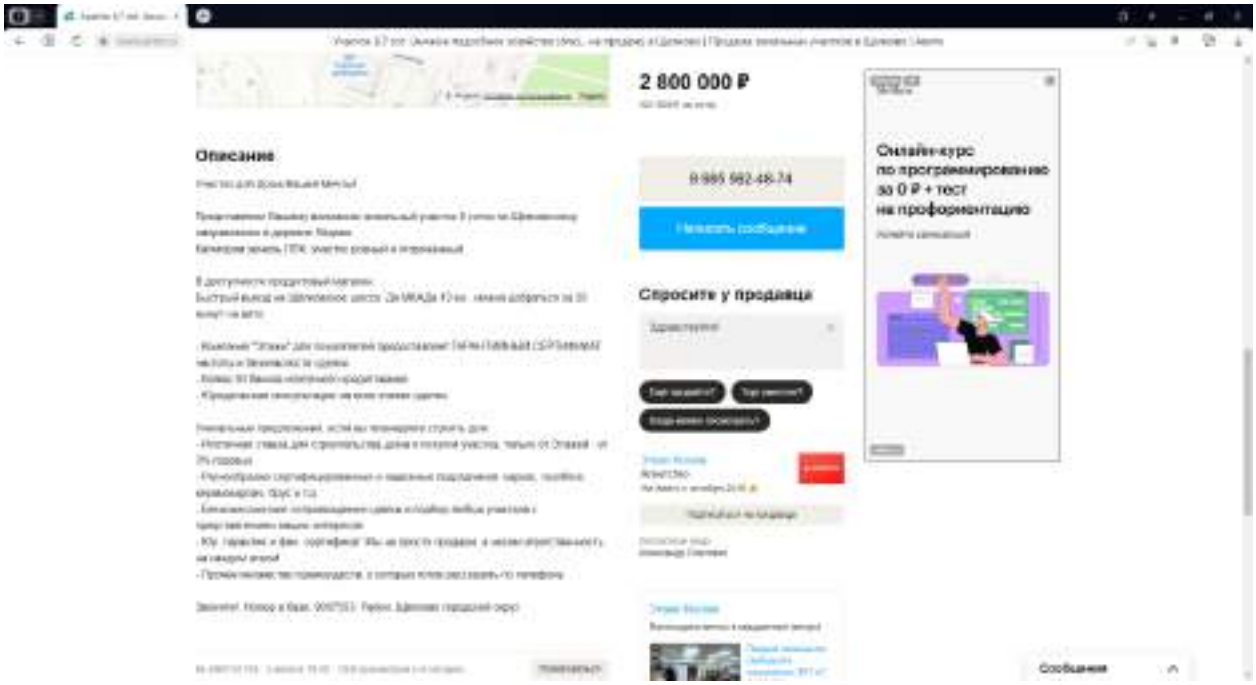
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.877978011562426,37.9576841967008/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040341%3A672&type=1&opened=50%3A14%3A40341%3A672



6. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot._izhs_2860151750

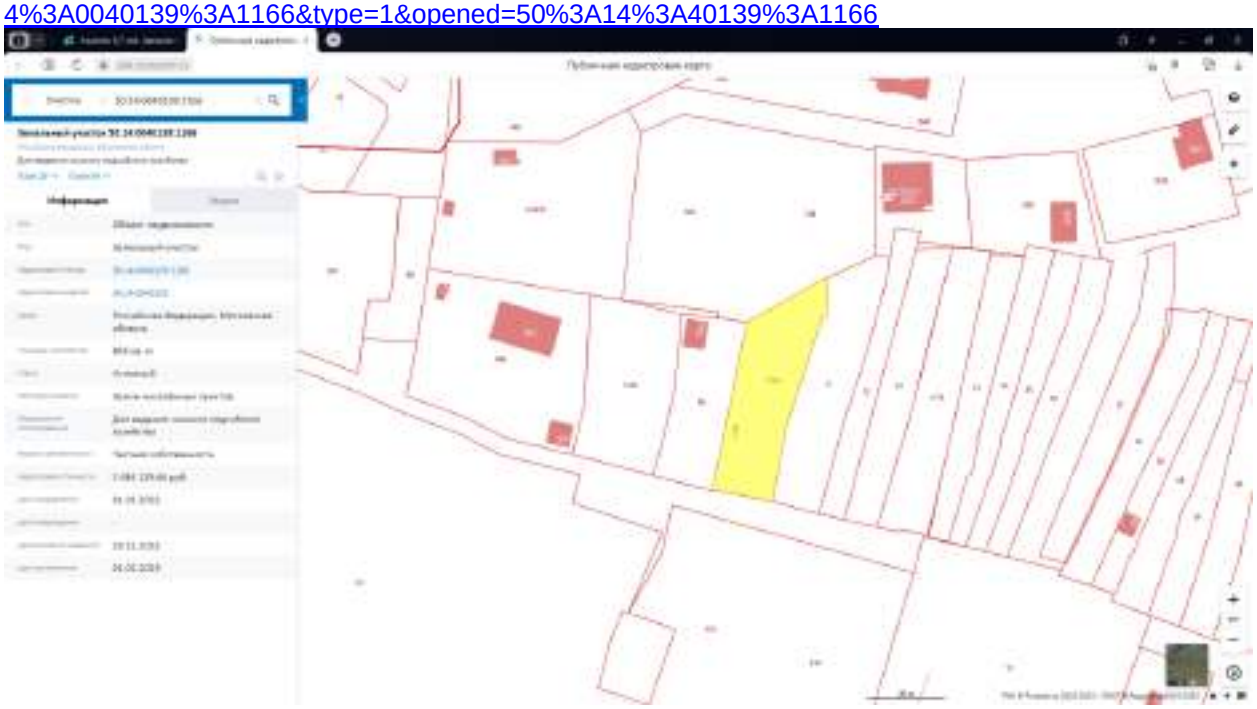


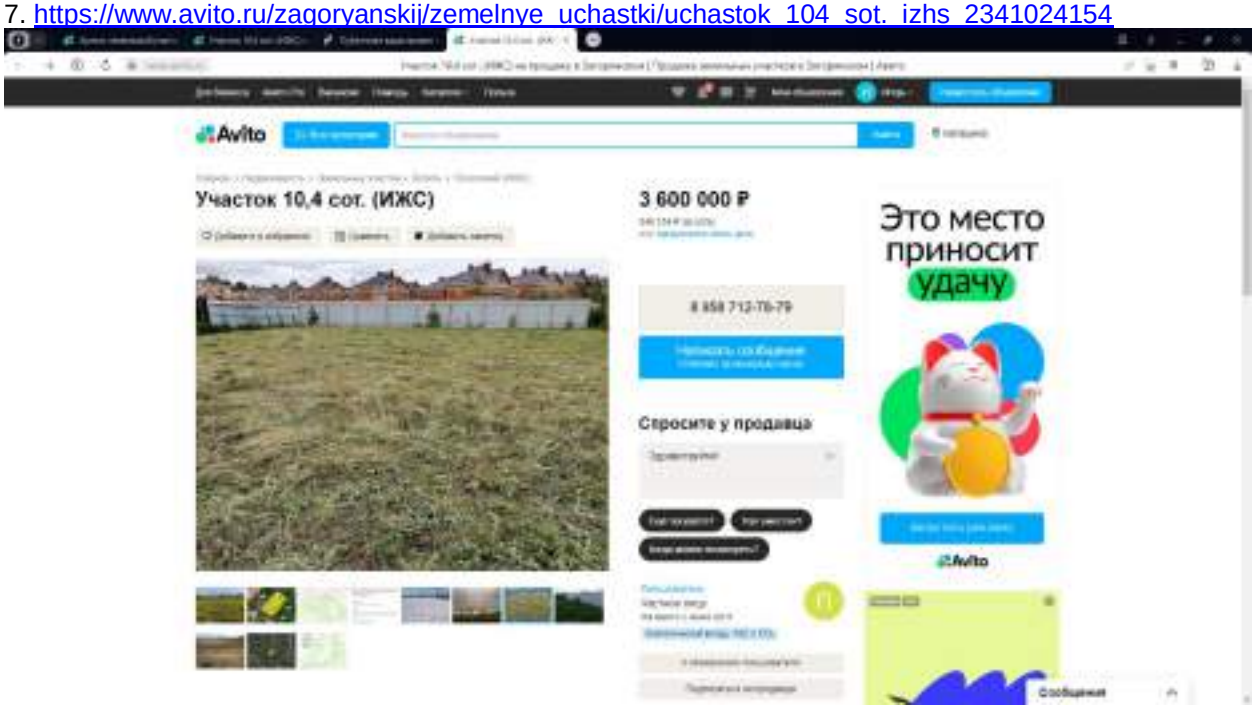

2 800 000 ₽
Описание
8 985 562-48-74
Спросите у продавца
Онлайн-курс
по программированию
за 0 ₽ + тест
на профориентацию
Сообщения

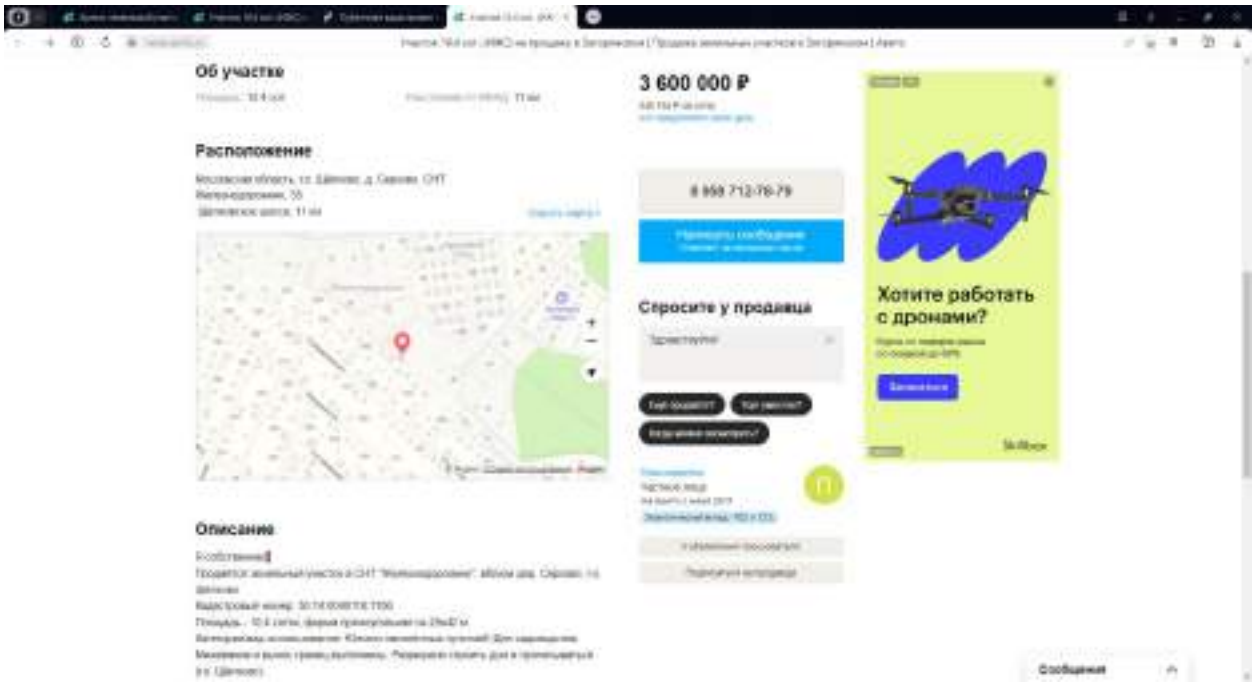

8 985 562-48-74

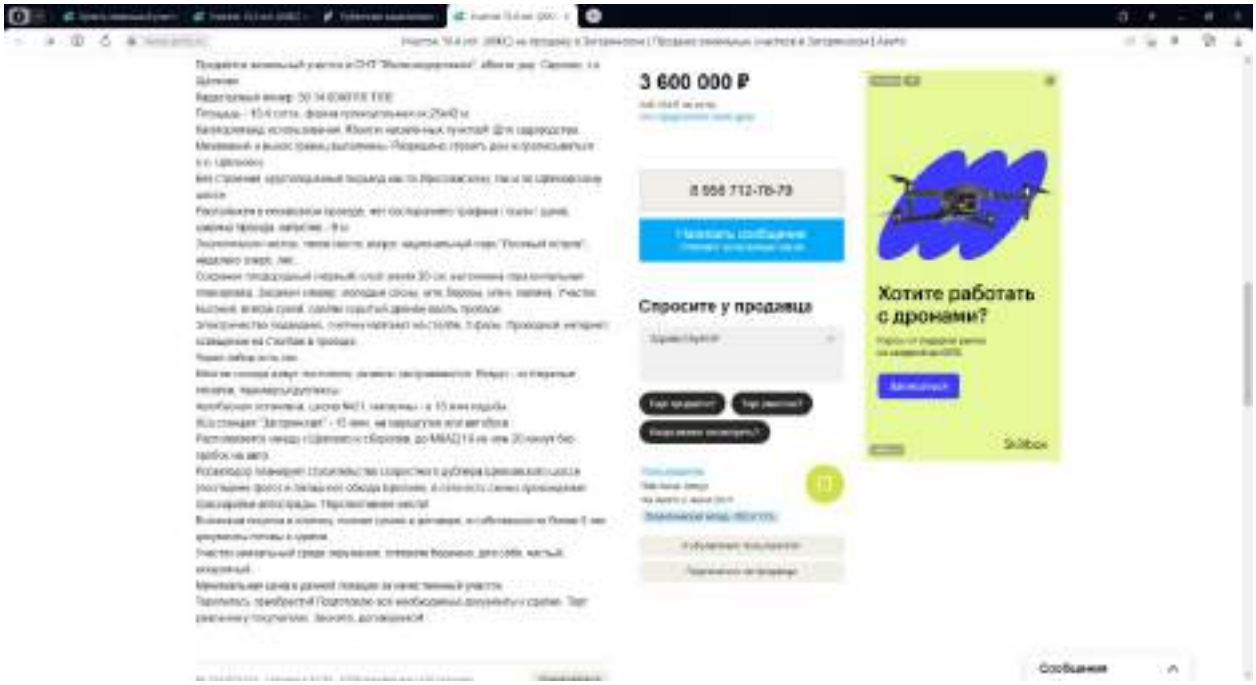
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.879314112039566,37.98809916694422/19/@1b4ulz56r5?text=50%3A14%3A0040139%3A1166&type=1&opened=50%3A14%3A40139%3A1166



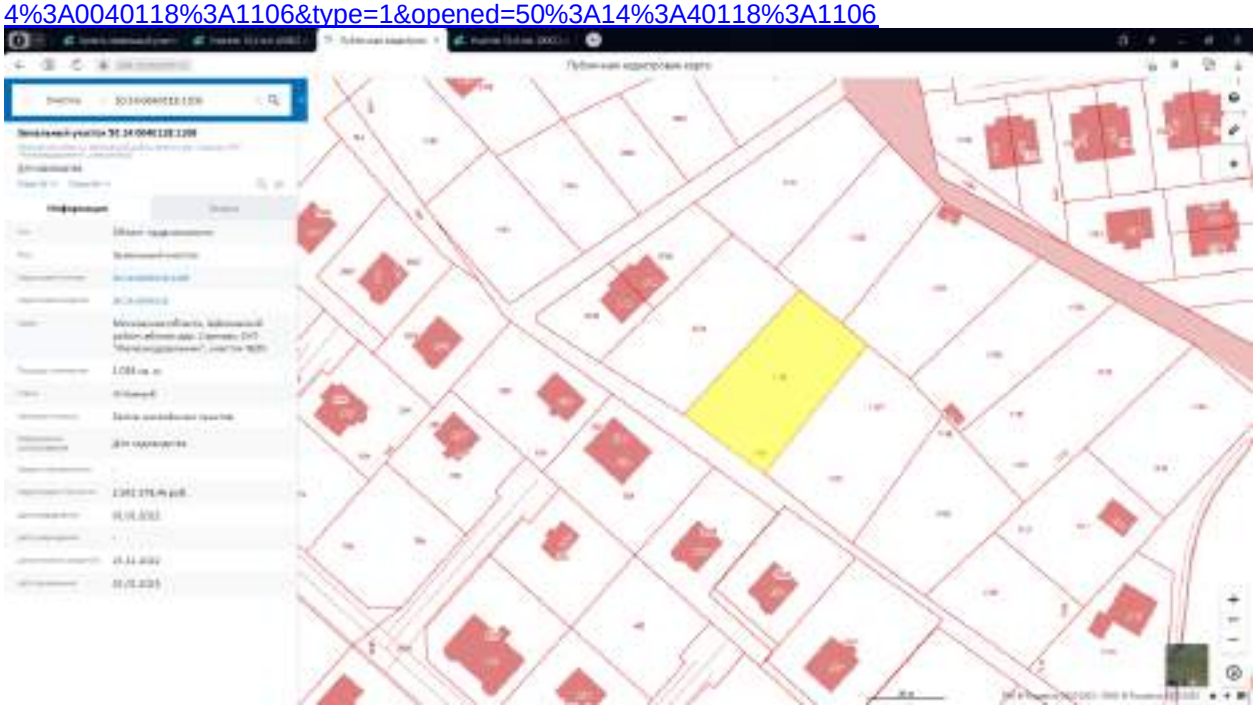
7. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_104_sot._izhs_2341024154



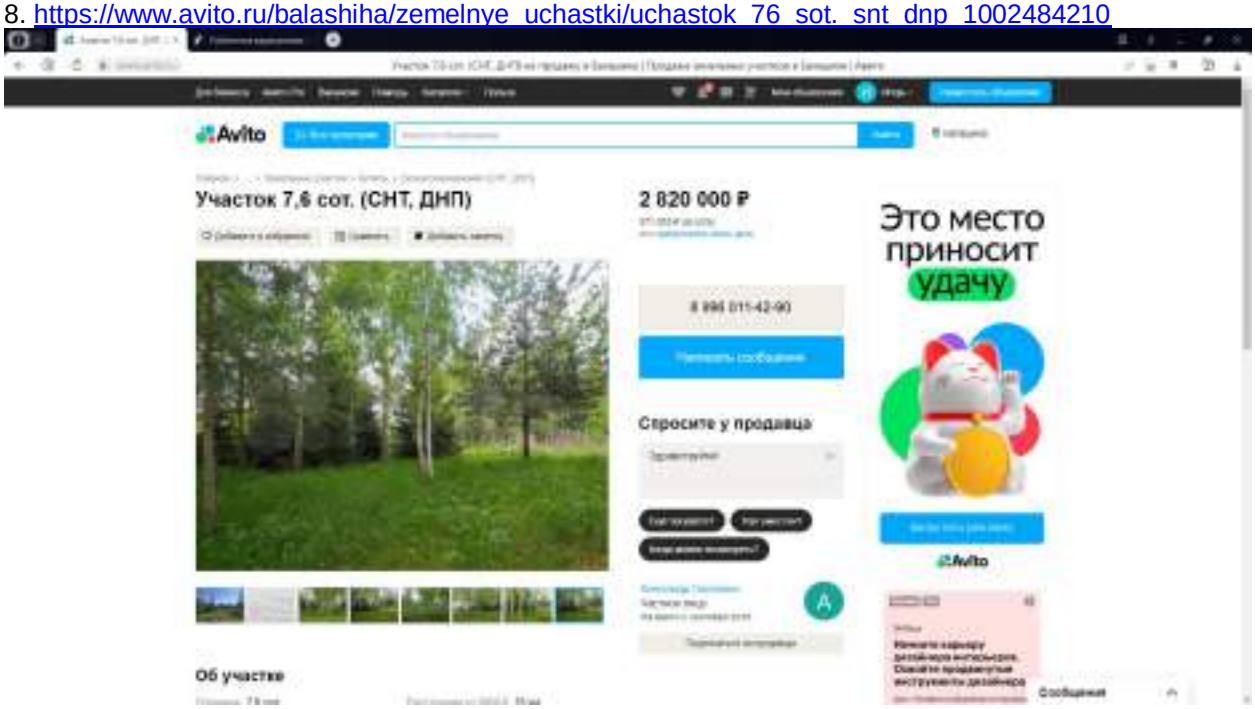



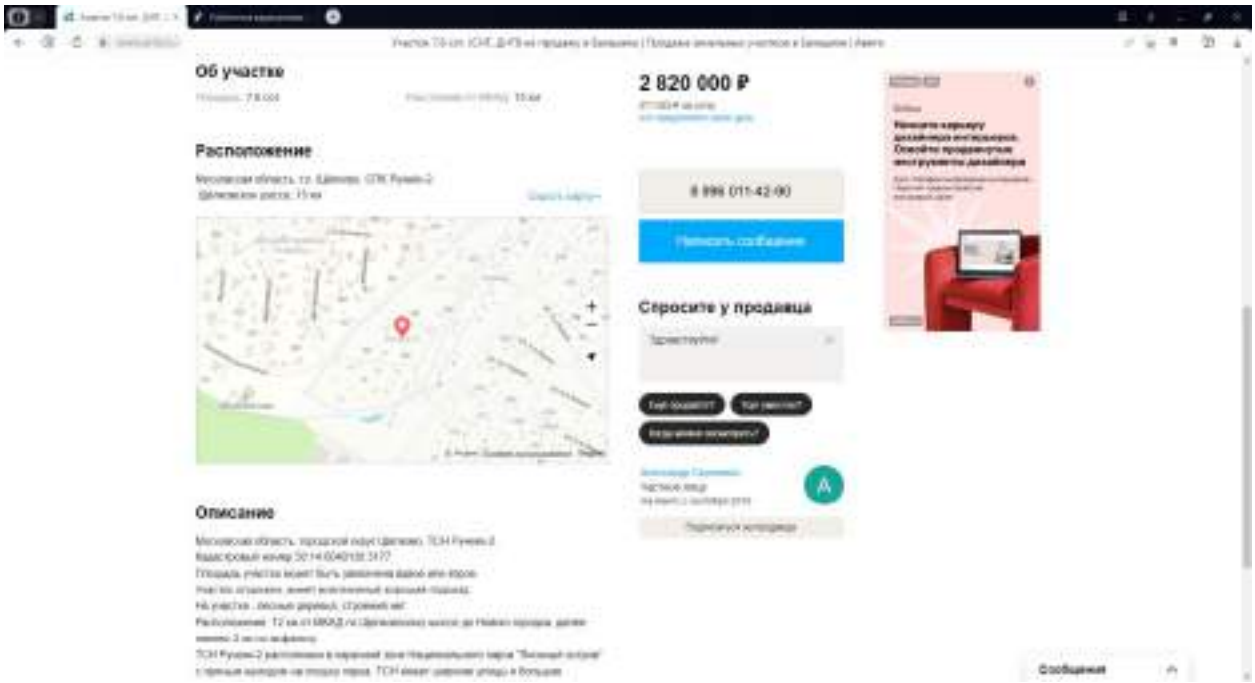


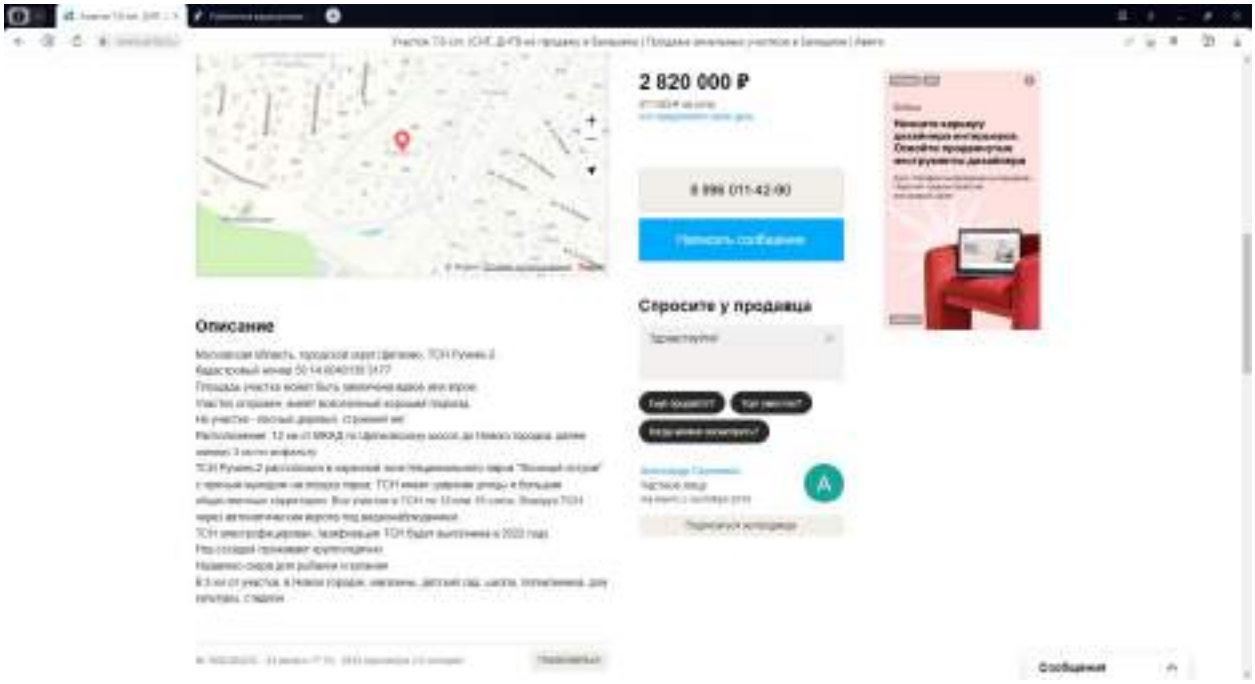

https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.877978011573774,37.95768419670849/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040118%3A1106&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A1106



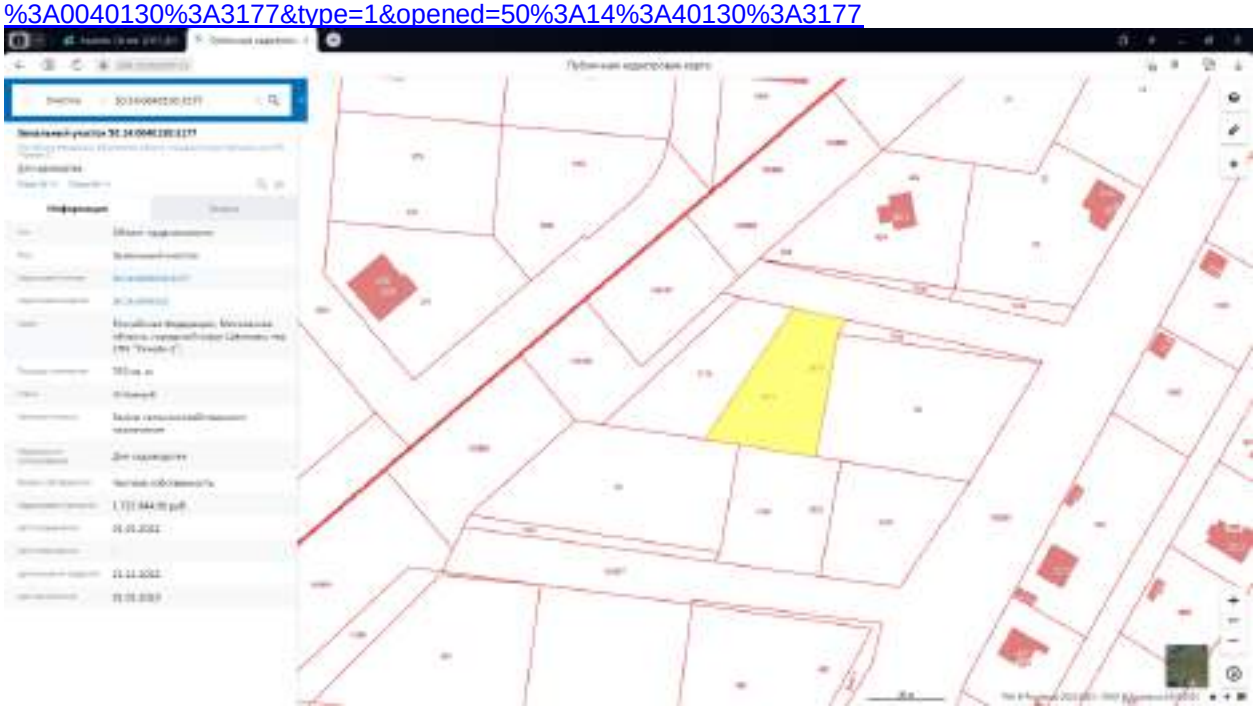
8. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot._snt_dnp_1002484210



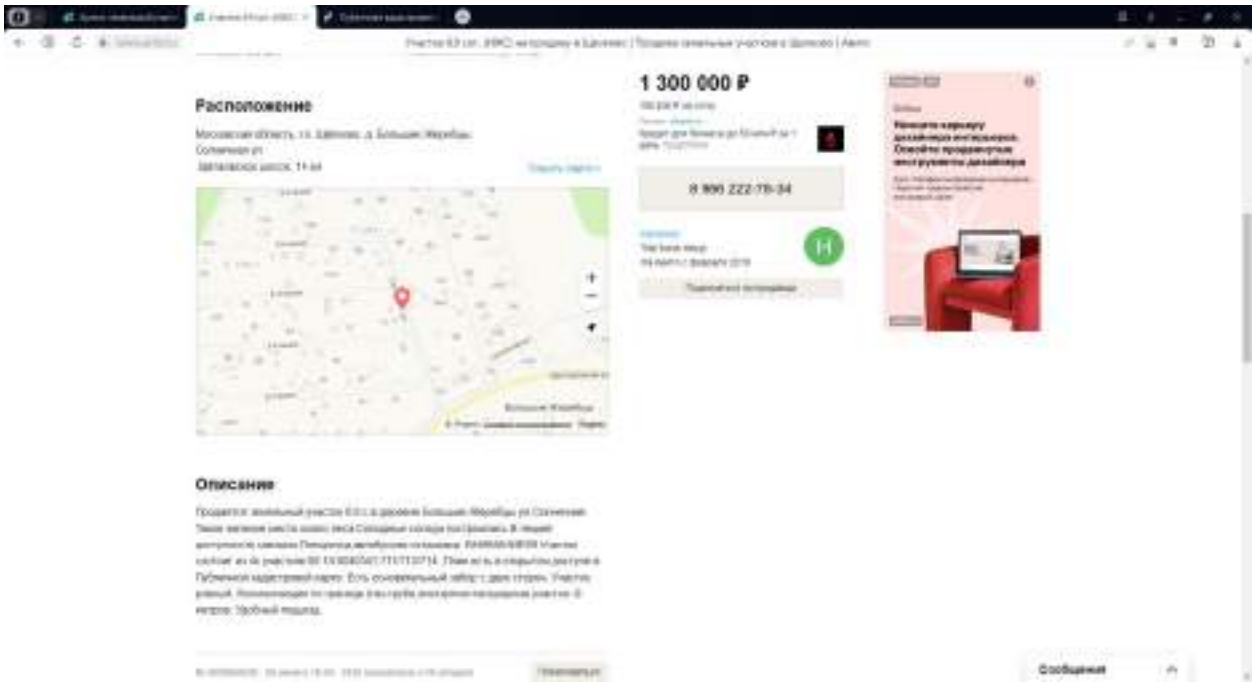



https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87797801158133,37.95768419671362/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040130%3A3177&type=1&opened=50%3A14%3A40130%3A3177



9. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_69_sot._izhs_3000669430



https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87797801156148,37.95768419670016/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040341%3A711&type=1&opened=50%3A14%3A40341%3A711



https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.877978011558646,37.95768419669823/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040341%3A712&type=1&opened=50%3A14%3A40341%3A712



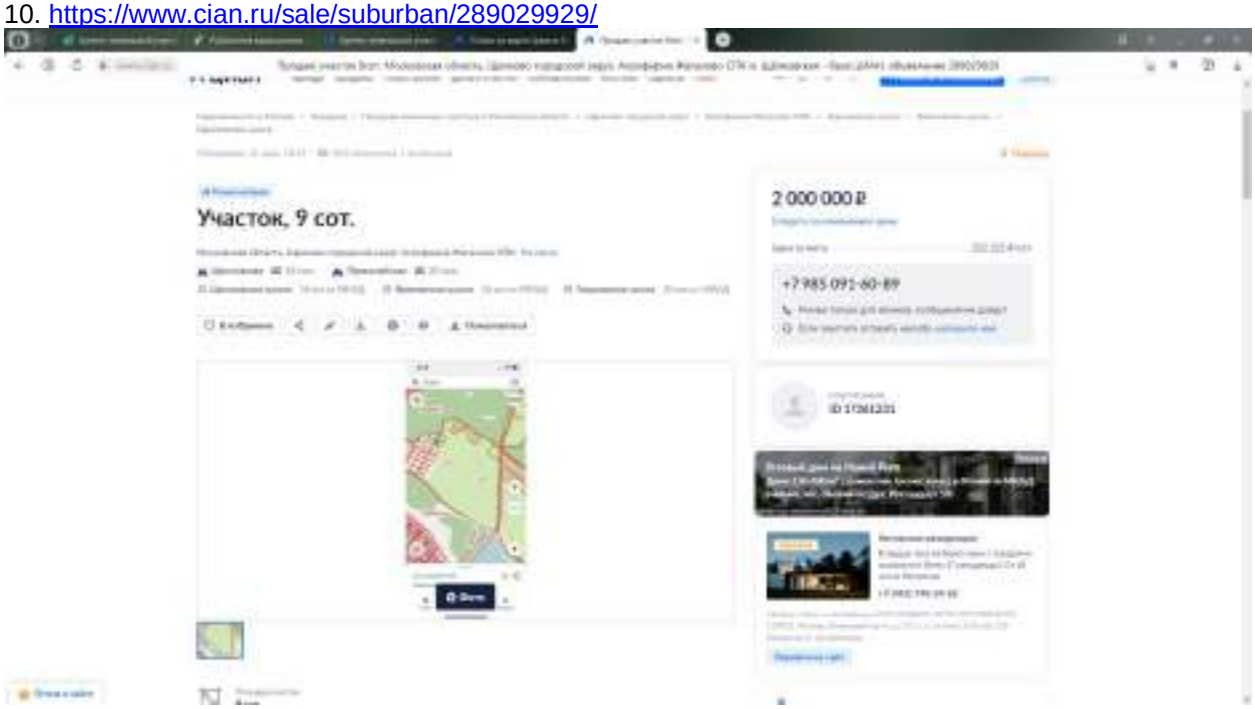
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.877978011560536,37.95768419669951/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040341%3A713&type=1&opened=50%3A14%3A40341%3A713

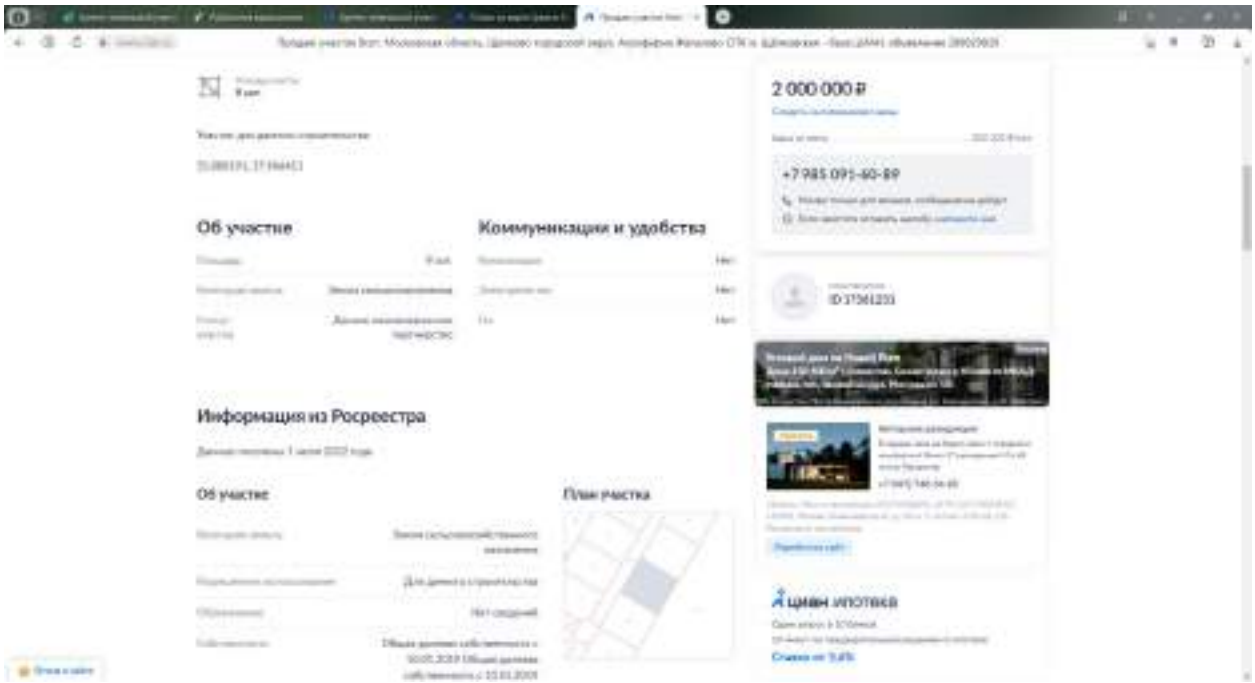


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.877978011559584,37.95768419669887/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040341%3A714&type=1&opened=50%3A14%3A40341%3A714



10. https://www.cian.ru/sale/suburban/289029929/



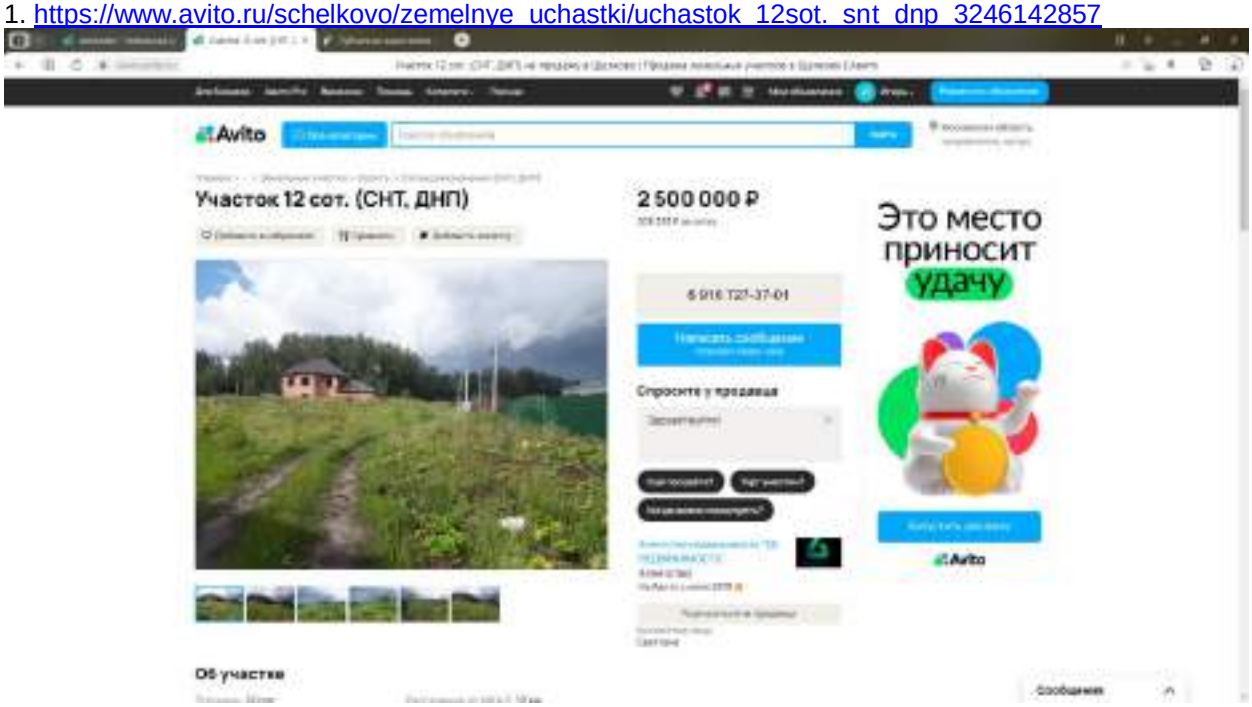



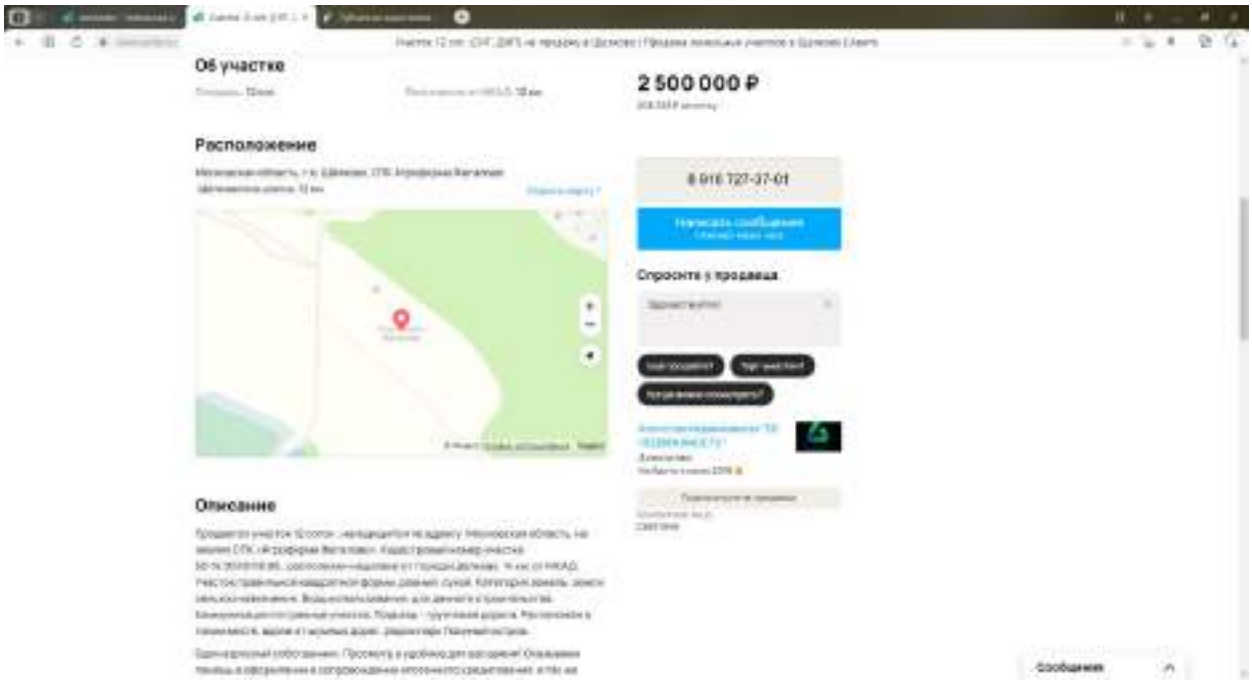
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.877978011553914,37.95768419669503/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040118%3A97&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A97

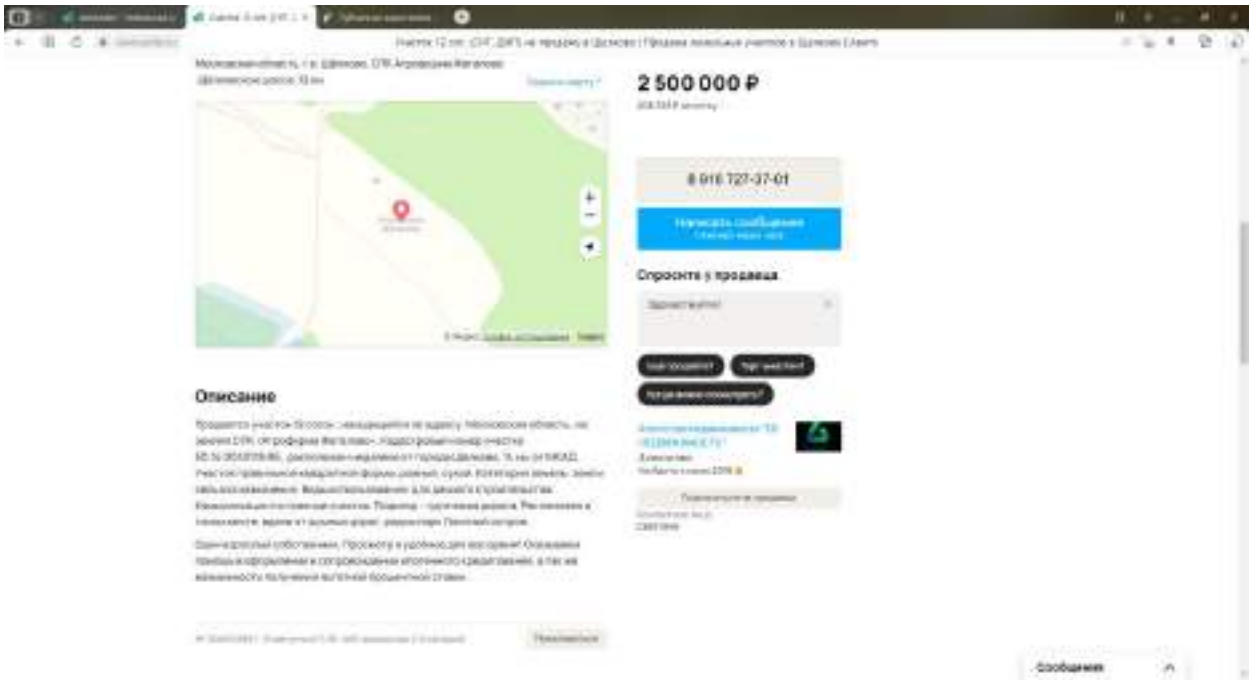


**Оферты, опубликованные по состоянию на конец 3 кв. 2023 г.**

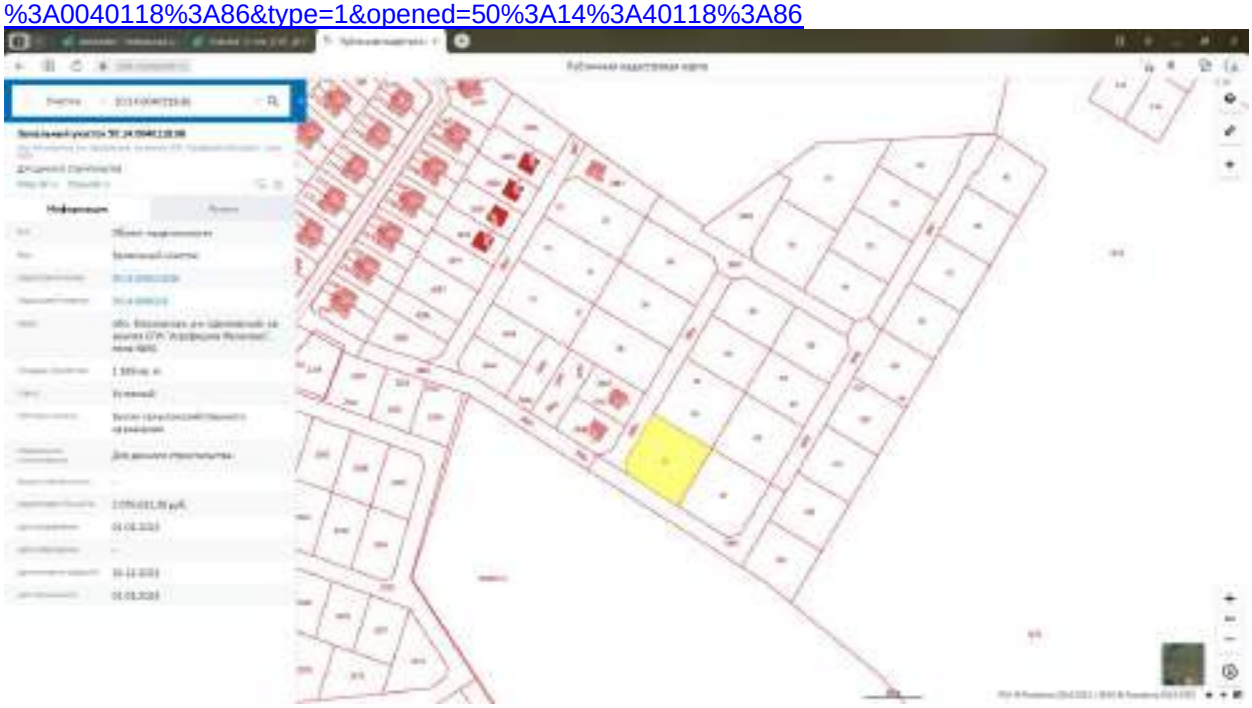
1. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._snt_dnp_3246142857



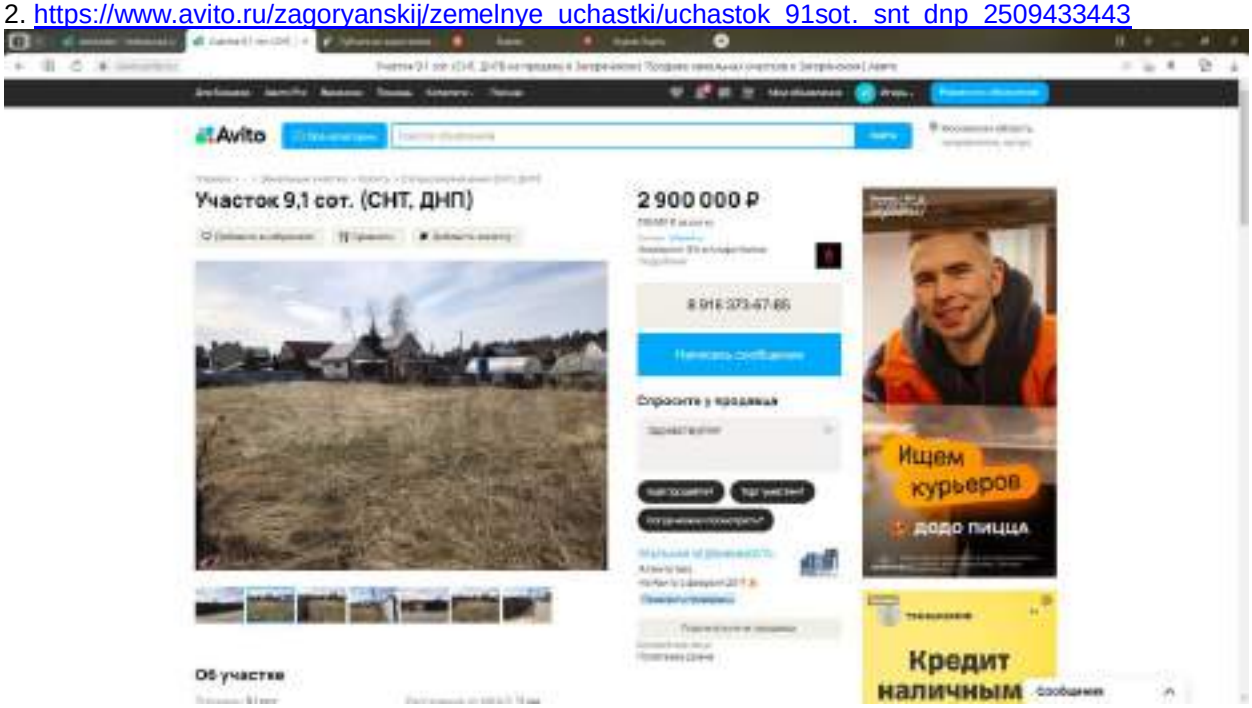



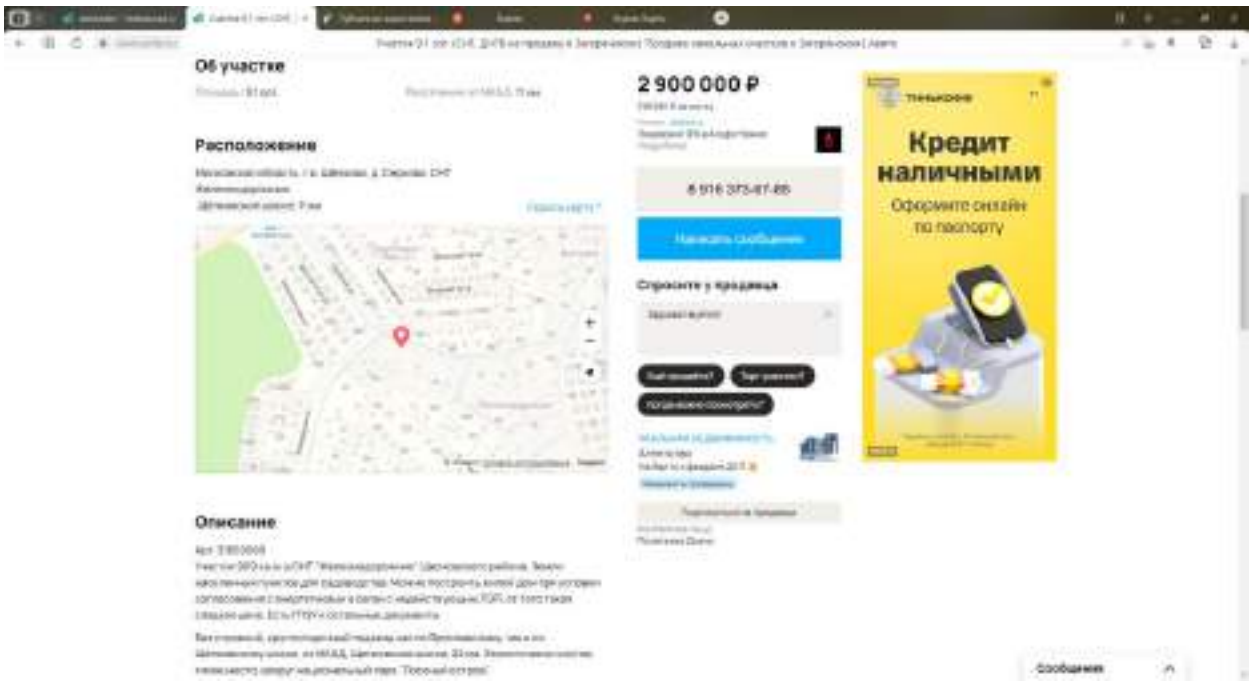


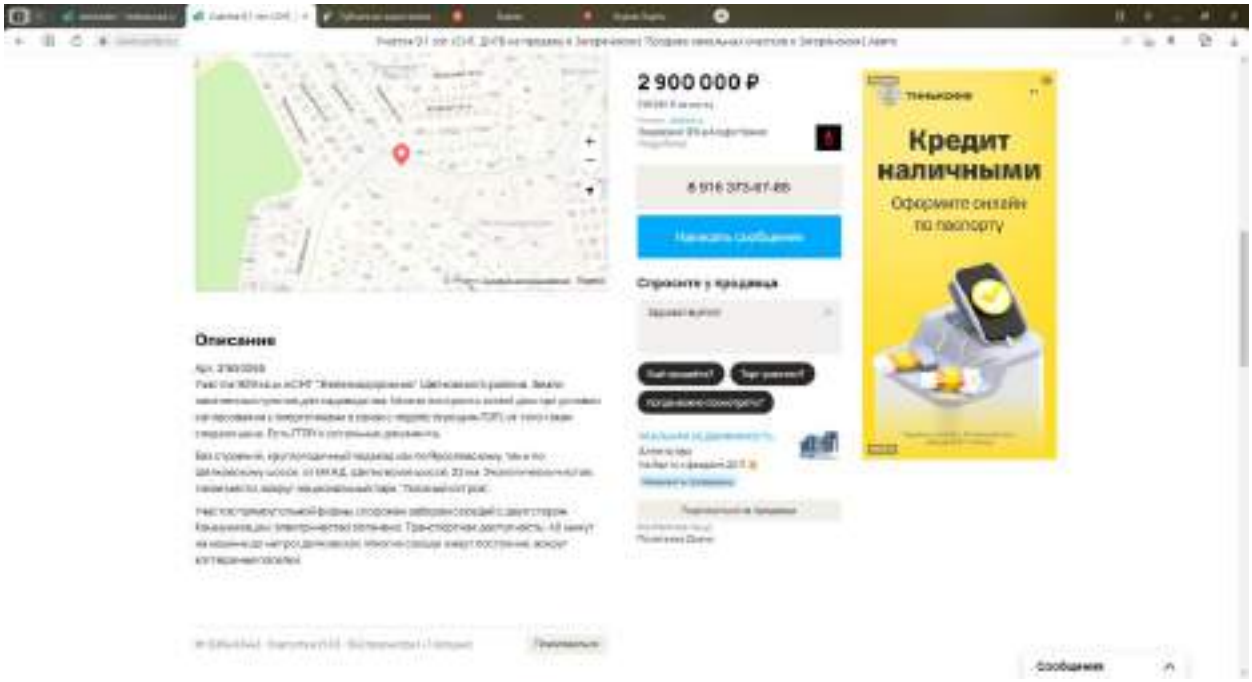

https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87797801157944,37.95768419671234/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040118%3A86&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A86



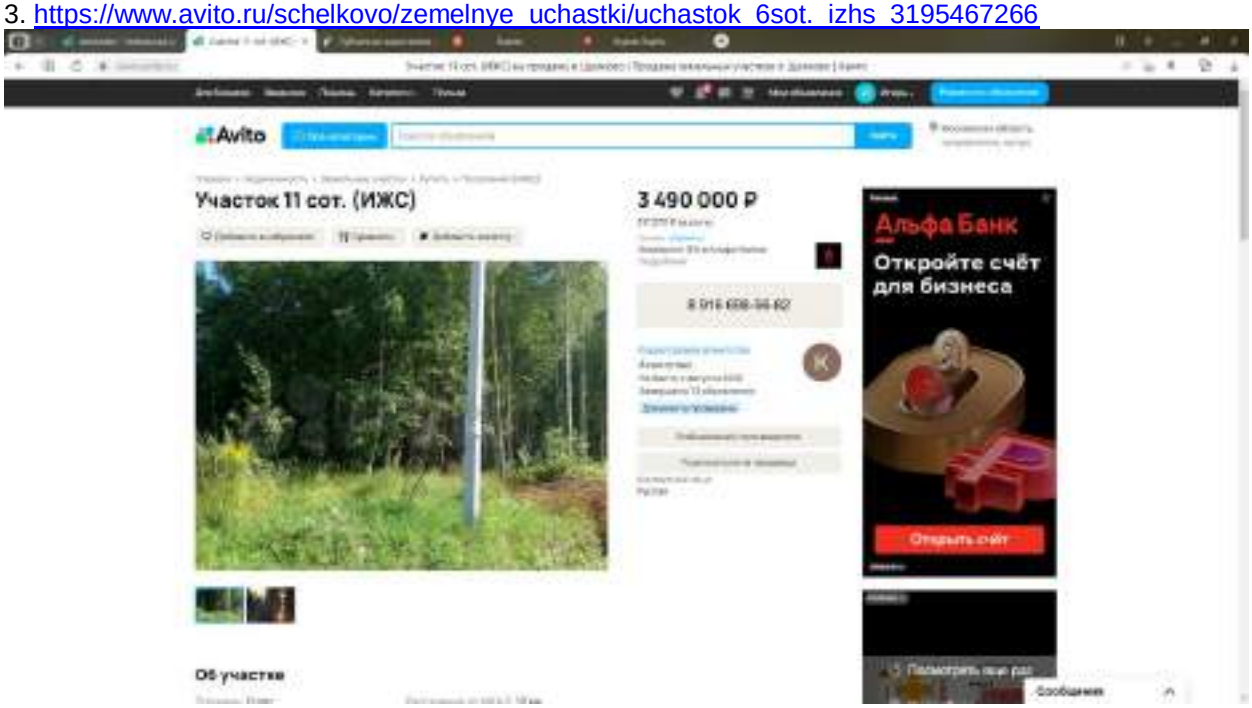
2. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_91sot._snt_dnp_2509433443

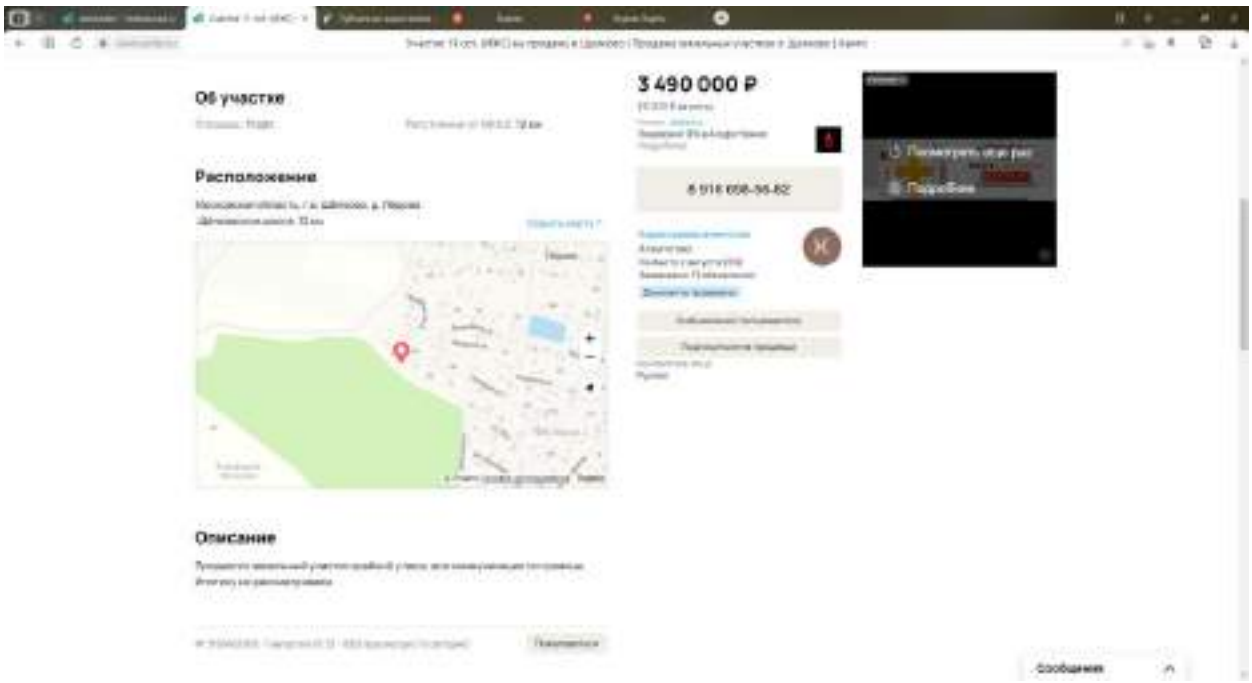


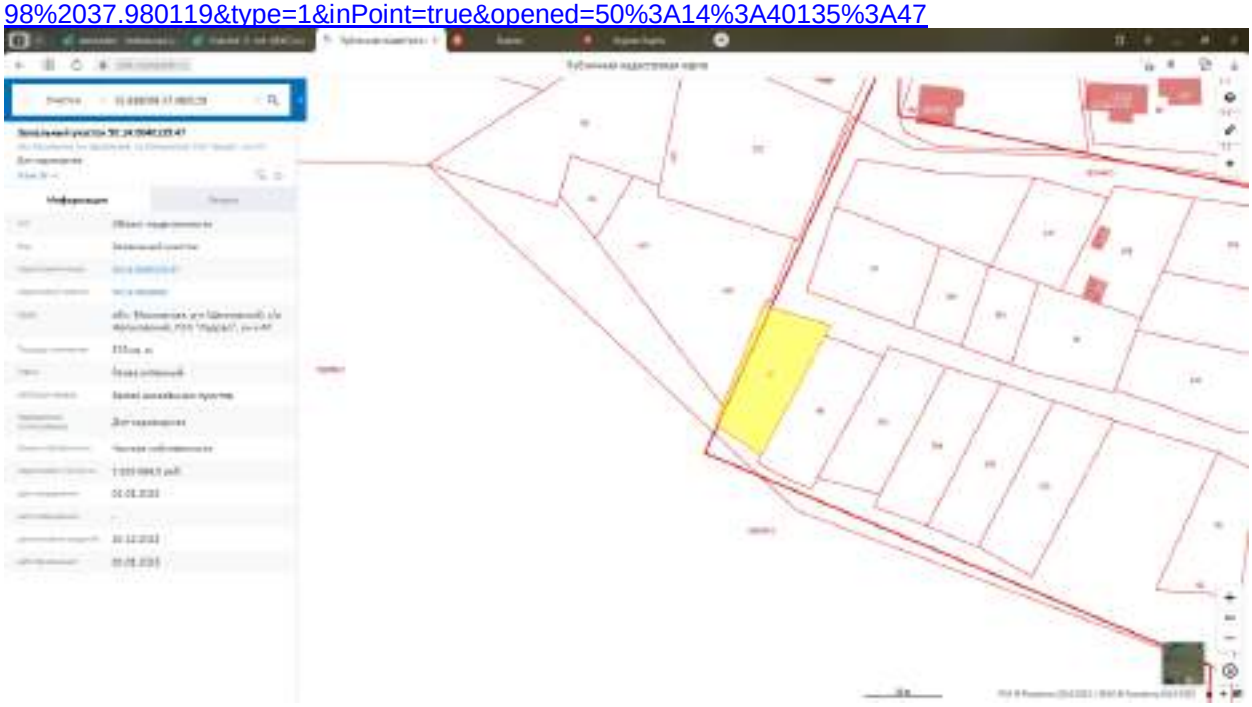

2 900 000 ₽
8 916 375-87-88
Спросите у продавца
Описание
Кредит наличными
Оформите онлайн по паспорту
Сообщения

3. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._izhs_3195467266

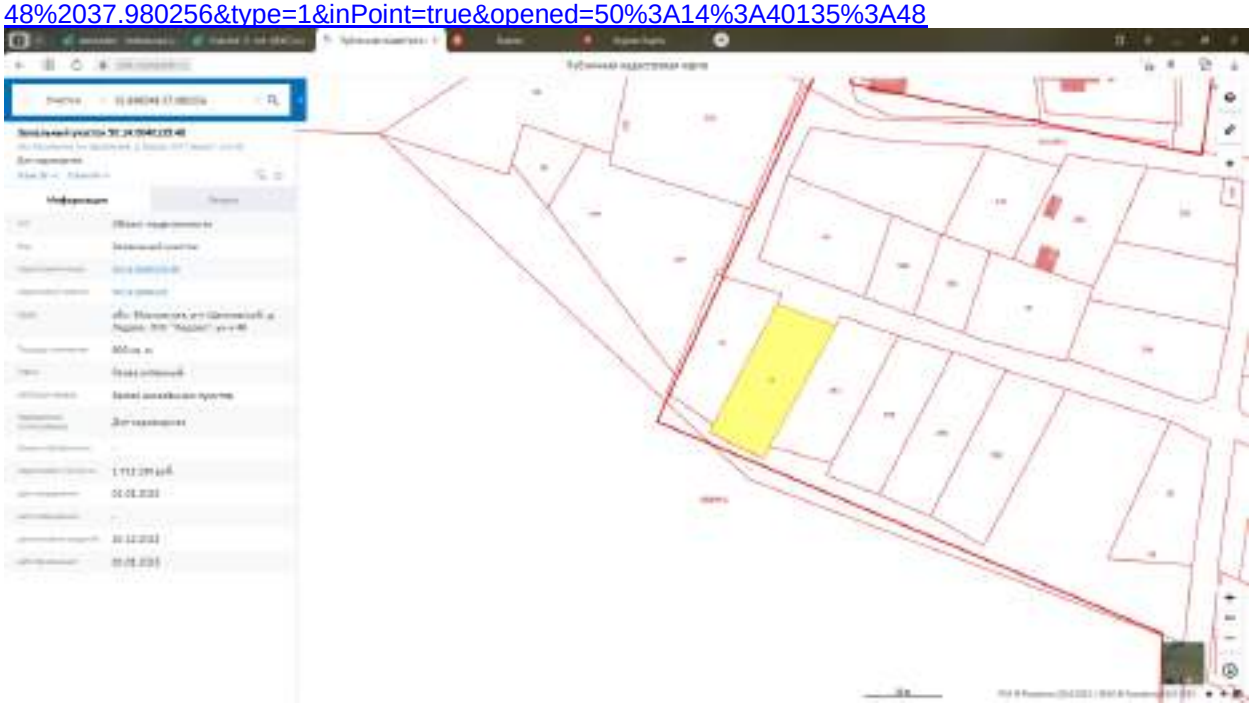


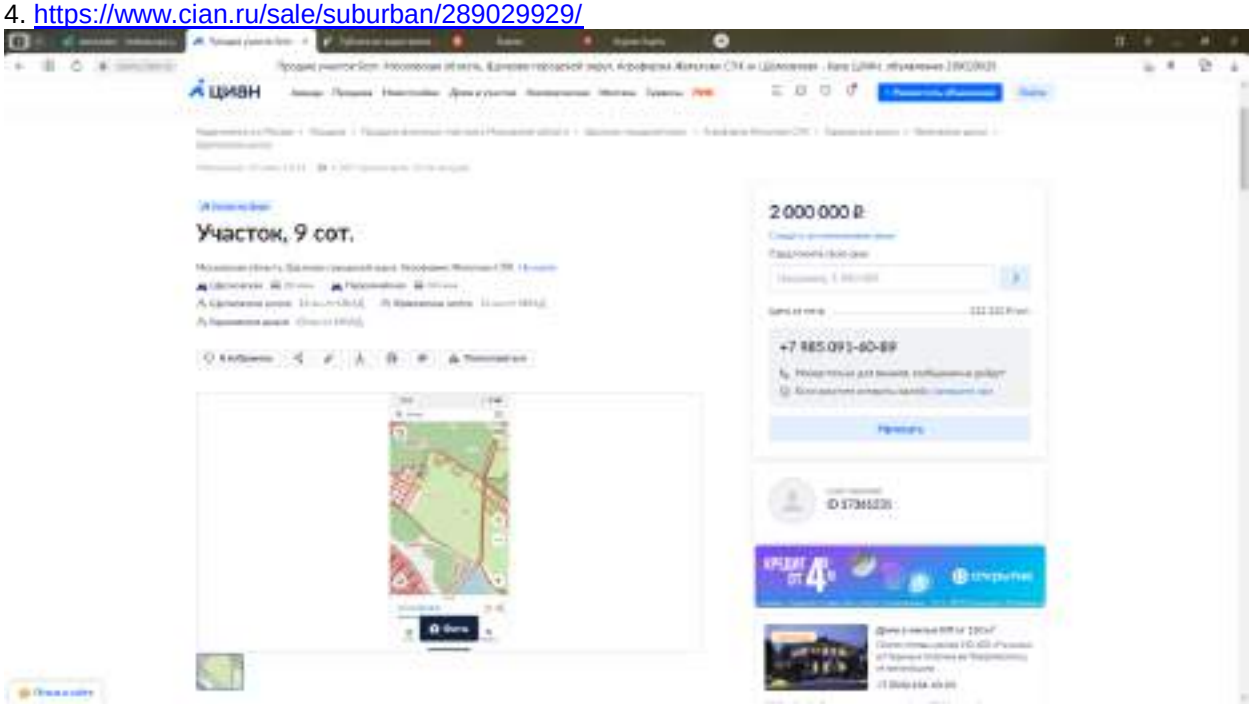
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.877978011568096,37.95768419670464/19/@bs7nhsaos?text=55.888098%2037.980119&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A40135%3A47

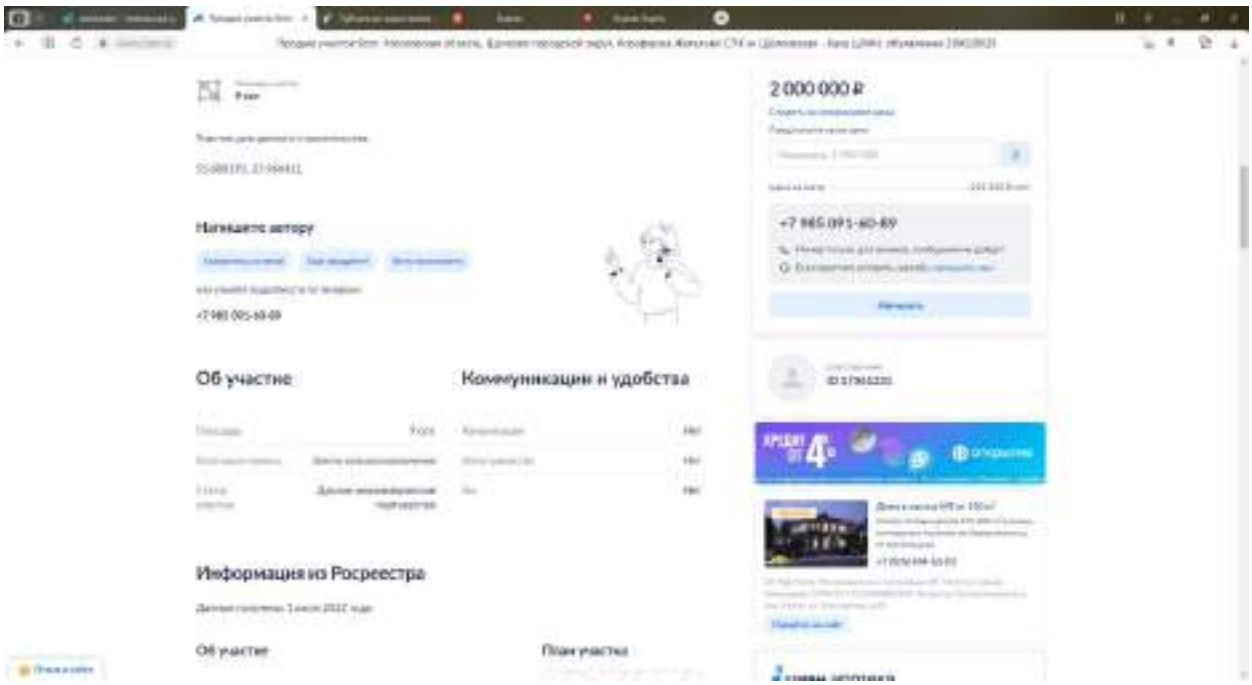


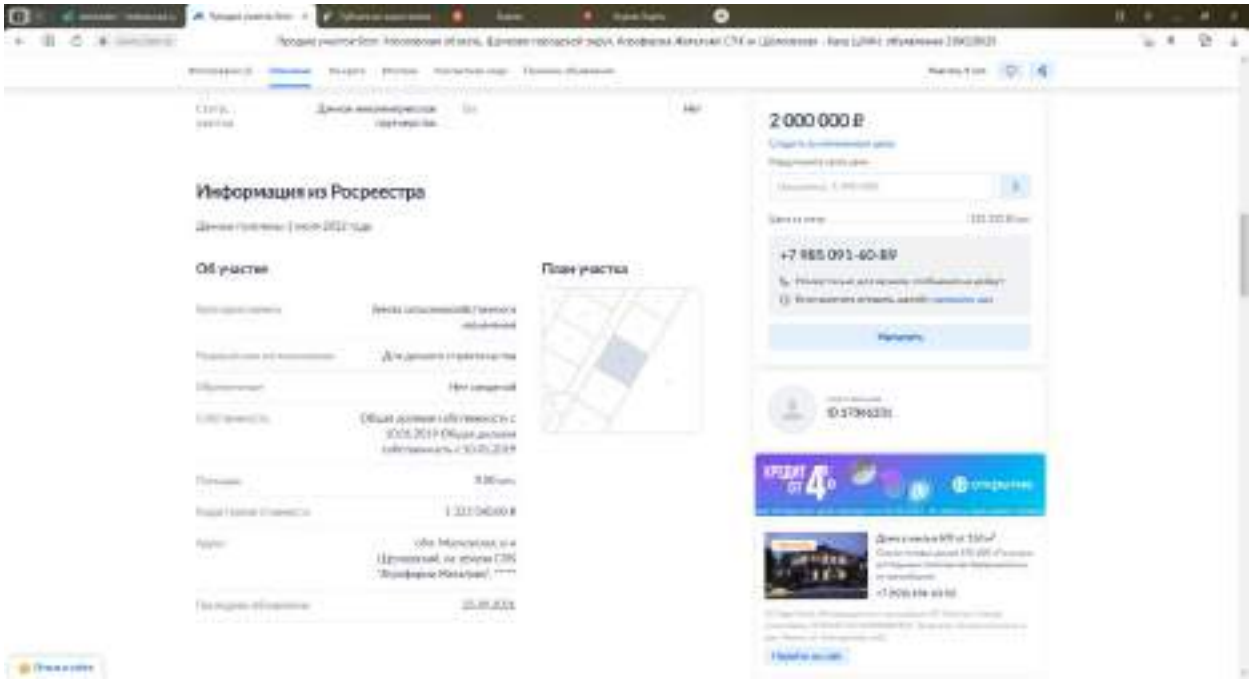
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87797801156715,37.957684196703994/19/@bs7nhsaos?text=55.888048%2037.980256&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A40135%3A48



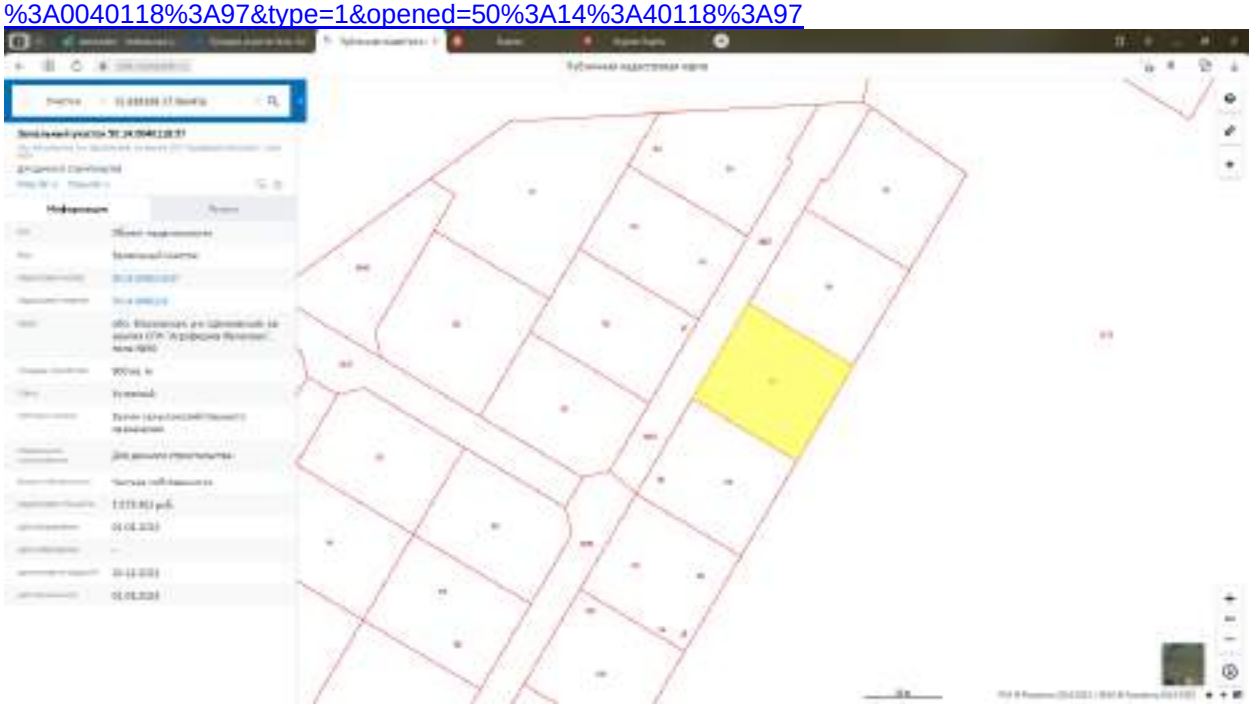
4. https://www.cian.ru/sale/suburban/289029929/



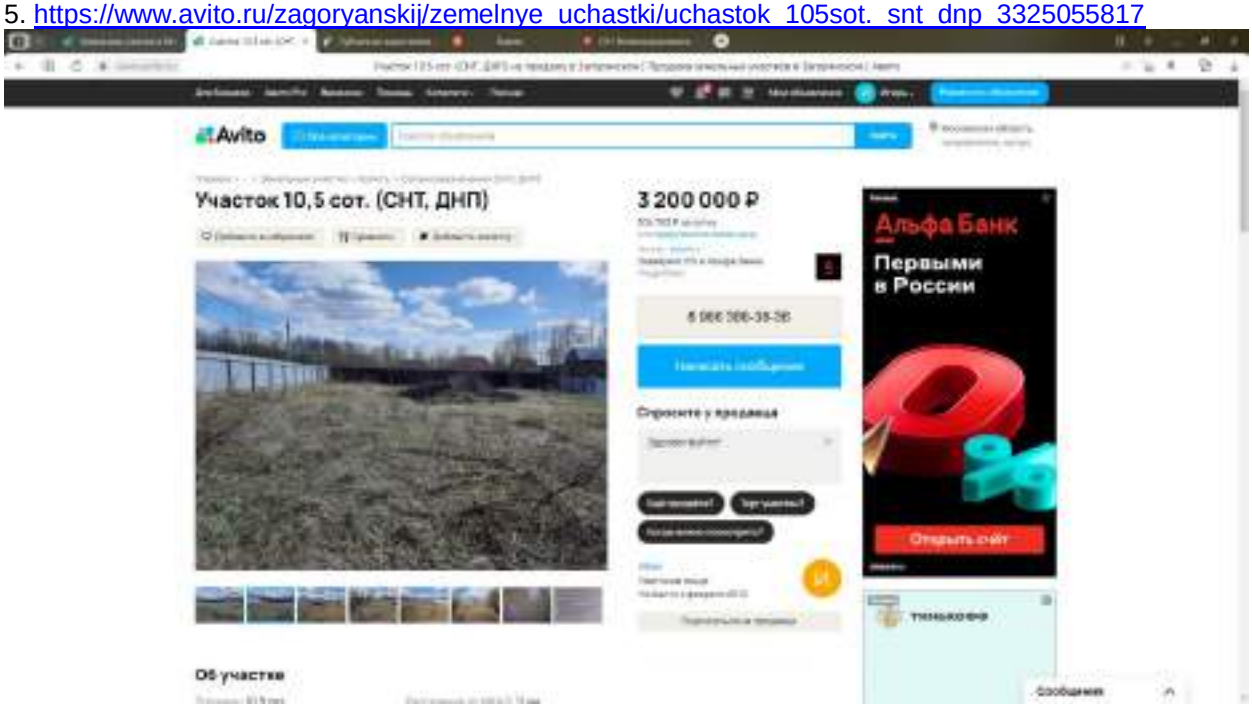



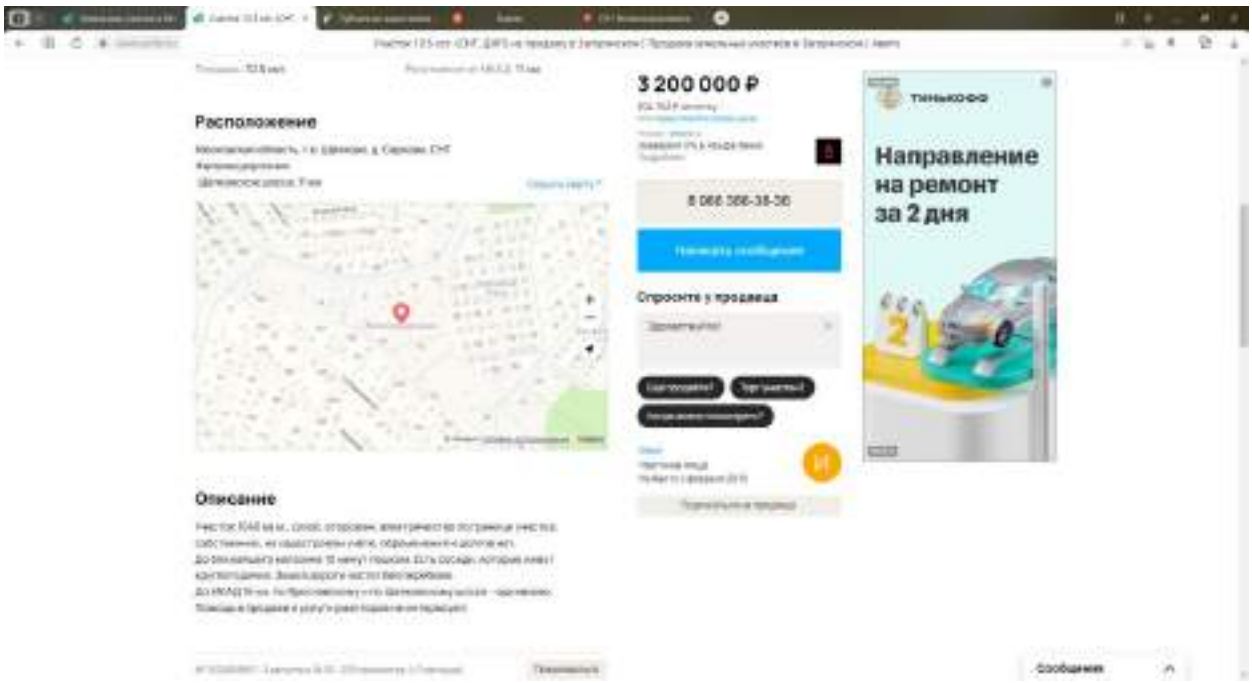



https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87797801155296,37.95768419669439/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040118%3A97&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A97

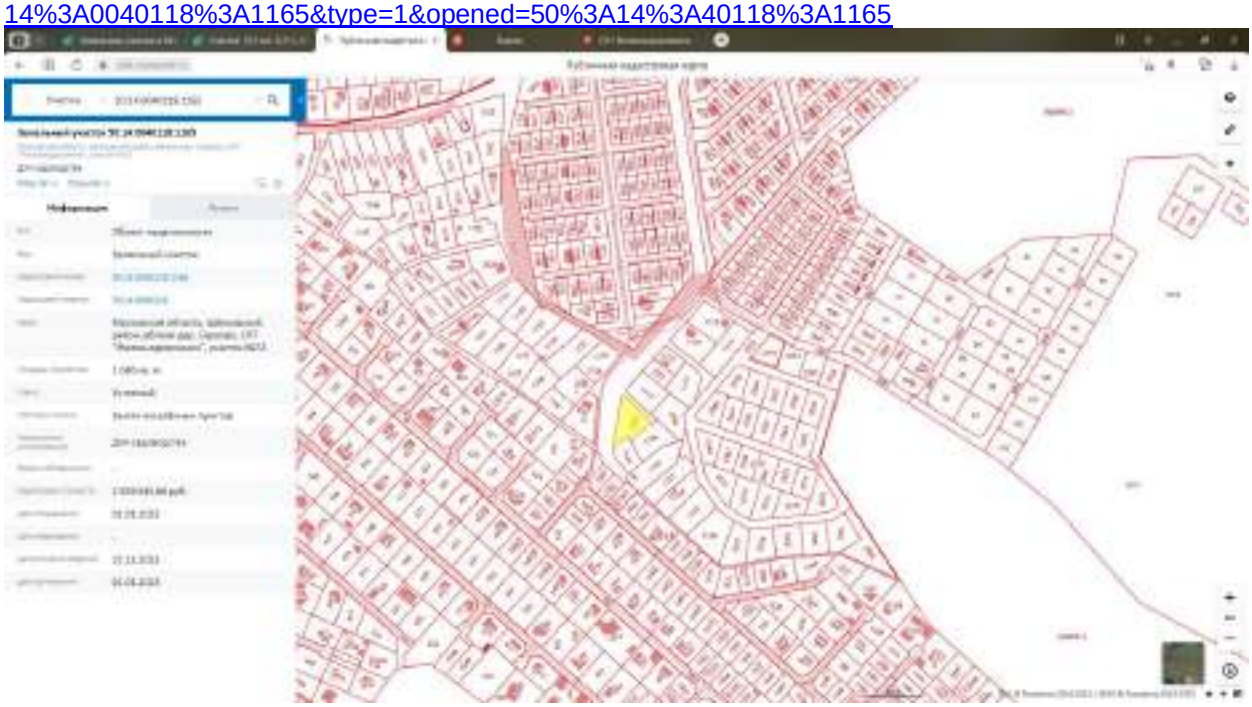


5. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_105sot._snt_dnp_3325055817

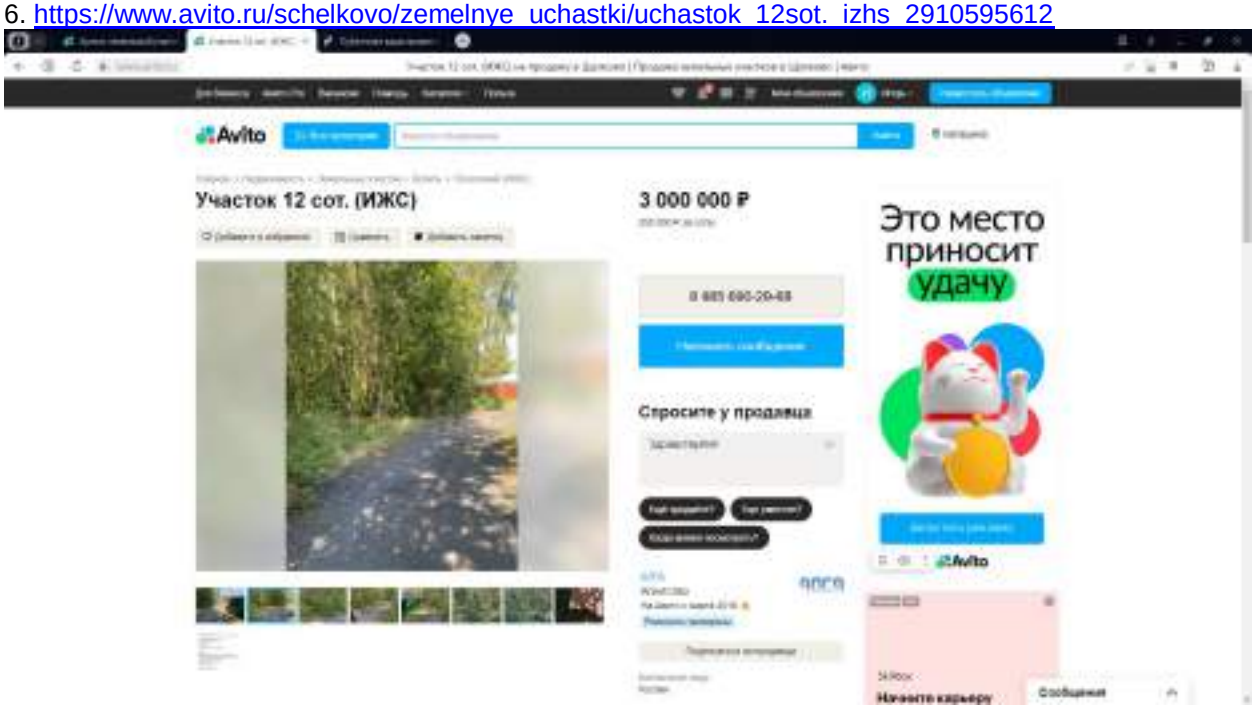


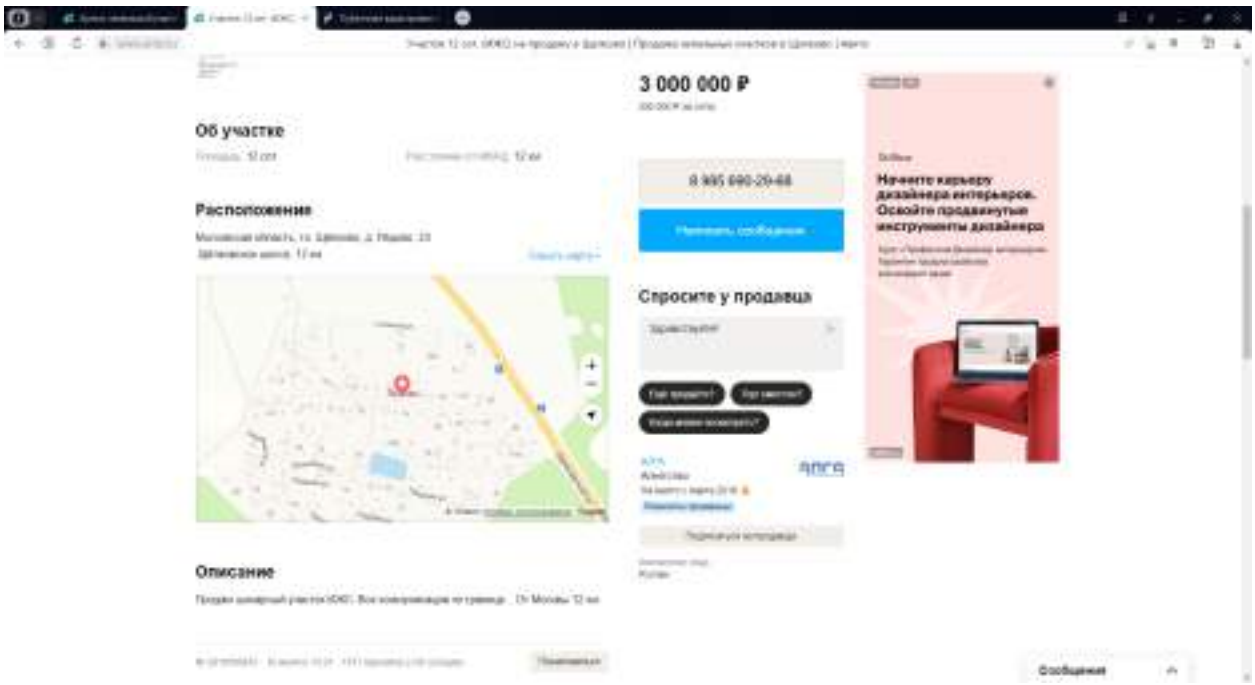



https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.877978011549196,37.957684196691815/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040118%3A1165&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A1165



6. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._izhs_2910595612



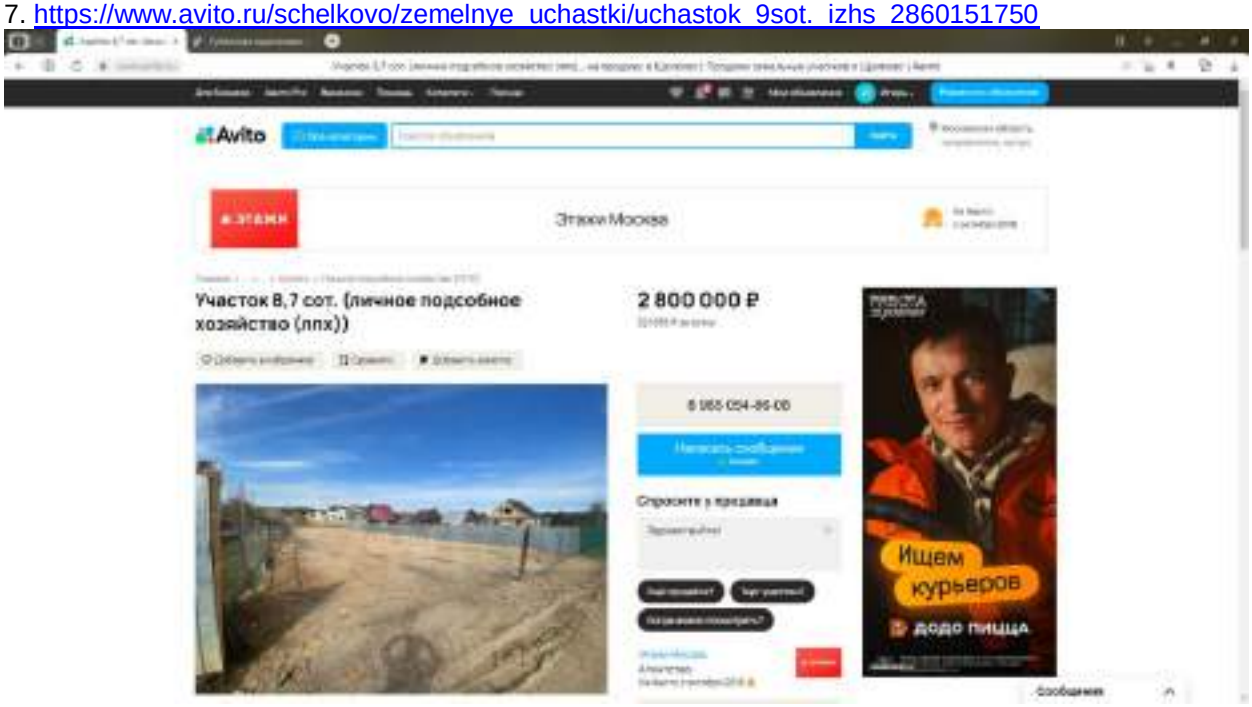



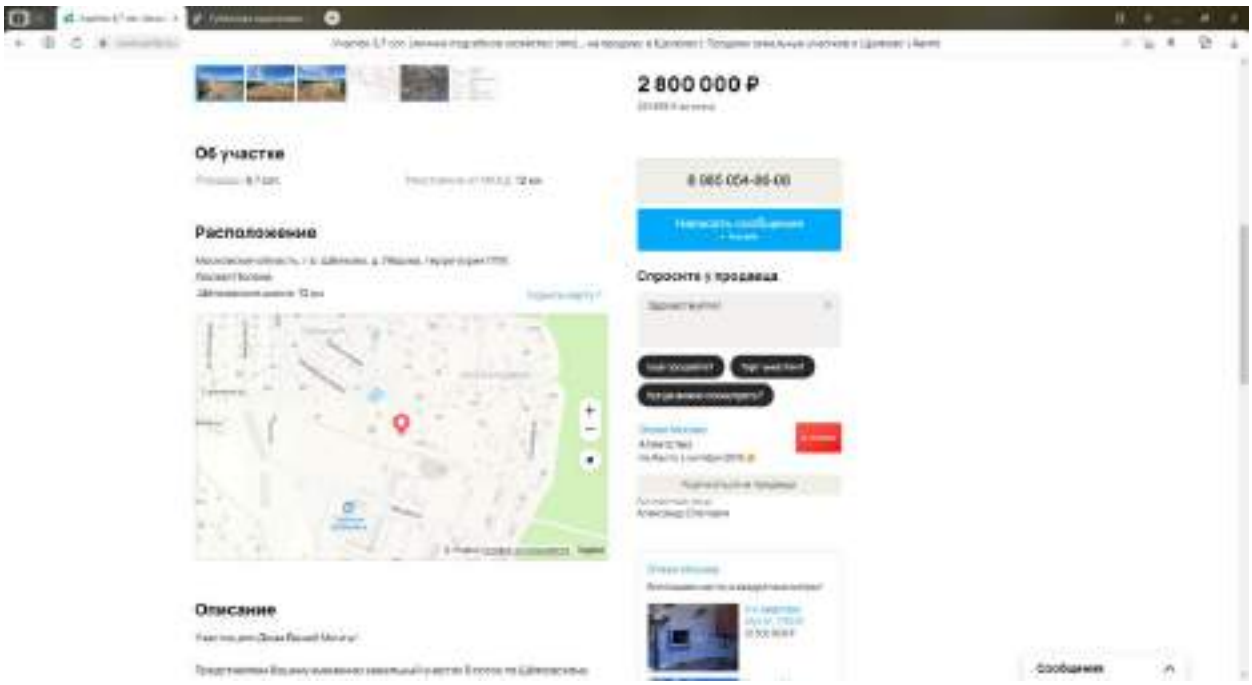


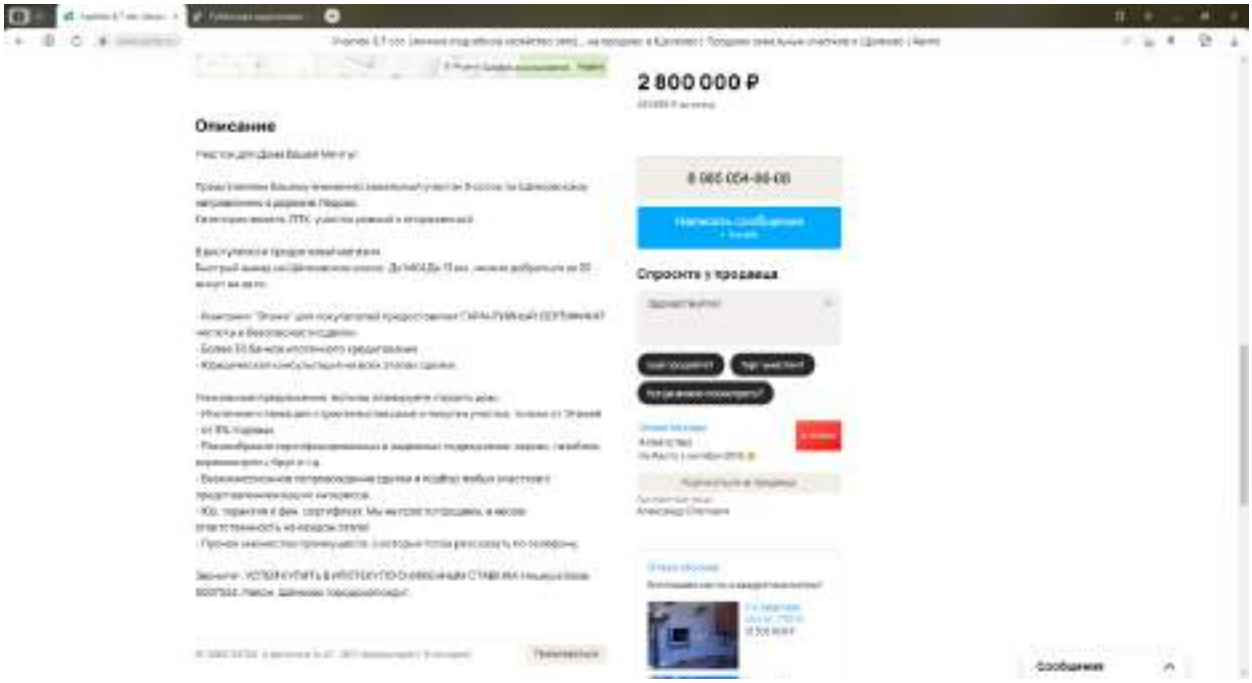
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87797801158039,37.95768419671298/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040126%3A456&type=1&opened=50%3A14%3A40126%3A456



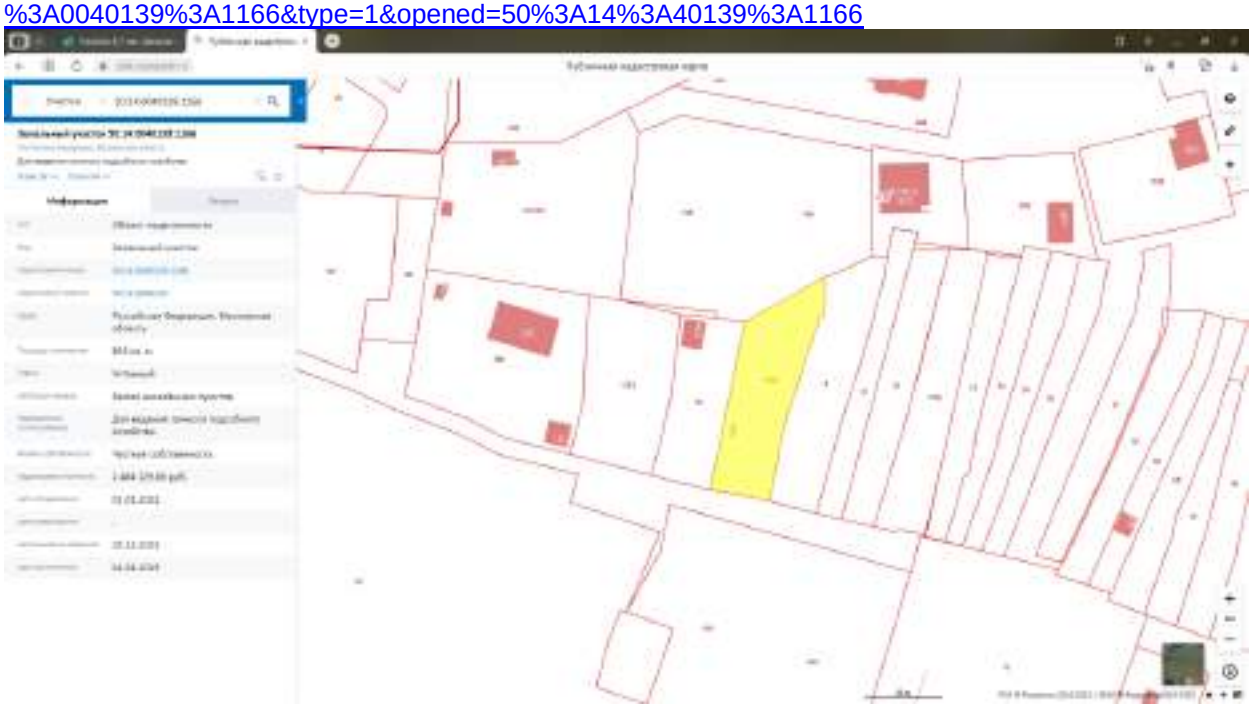
7. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot._izhs_2860151750



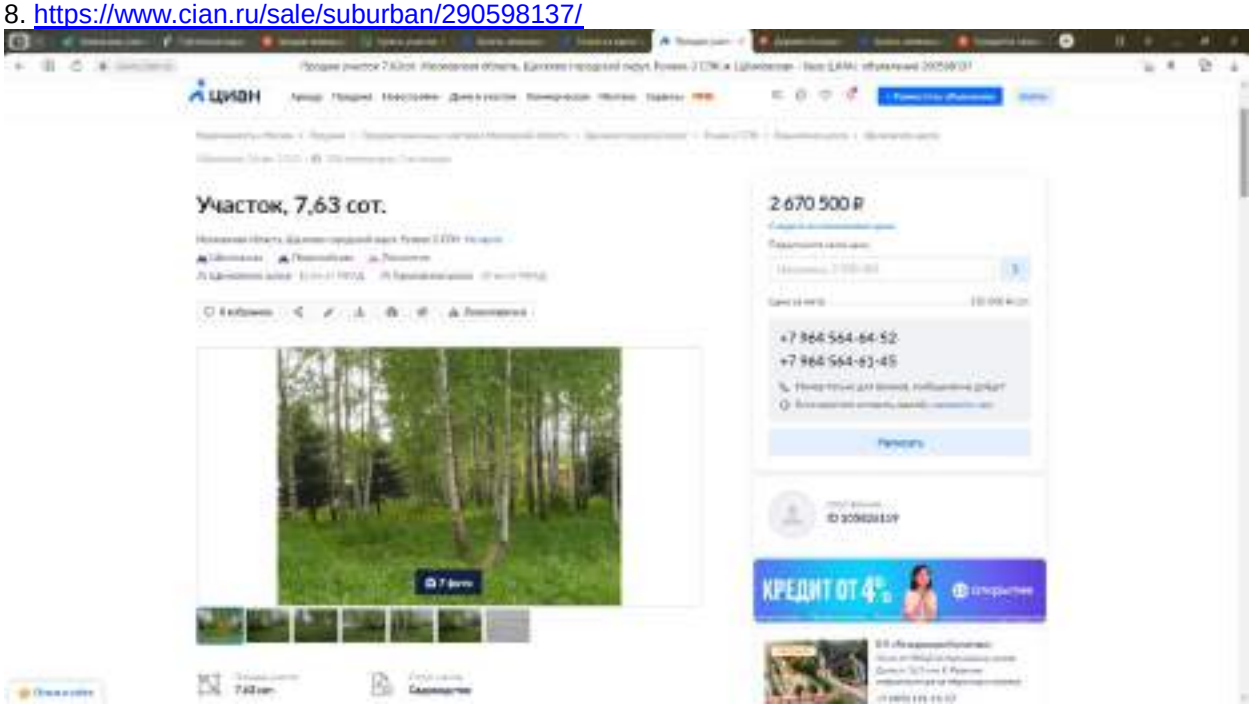



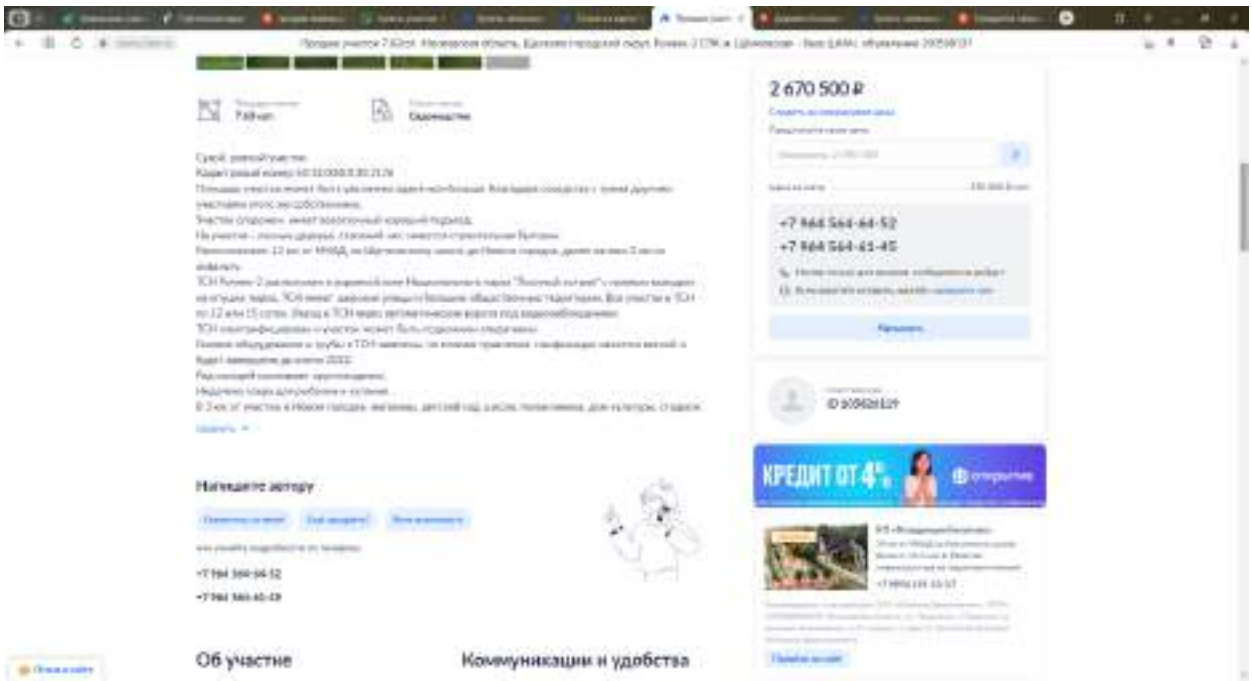


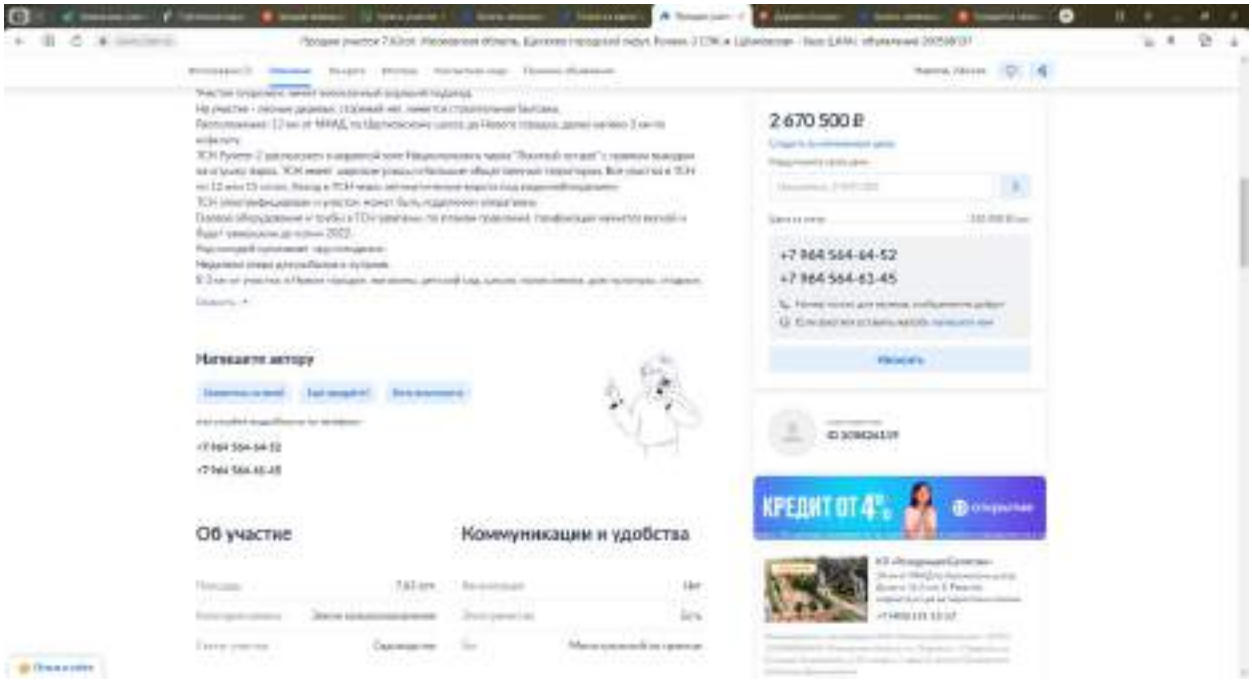

https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87931411203862,37.98809916694358/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040139%3A1166&type=1&opened=50%3A14%3A40139%3A1166



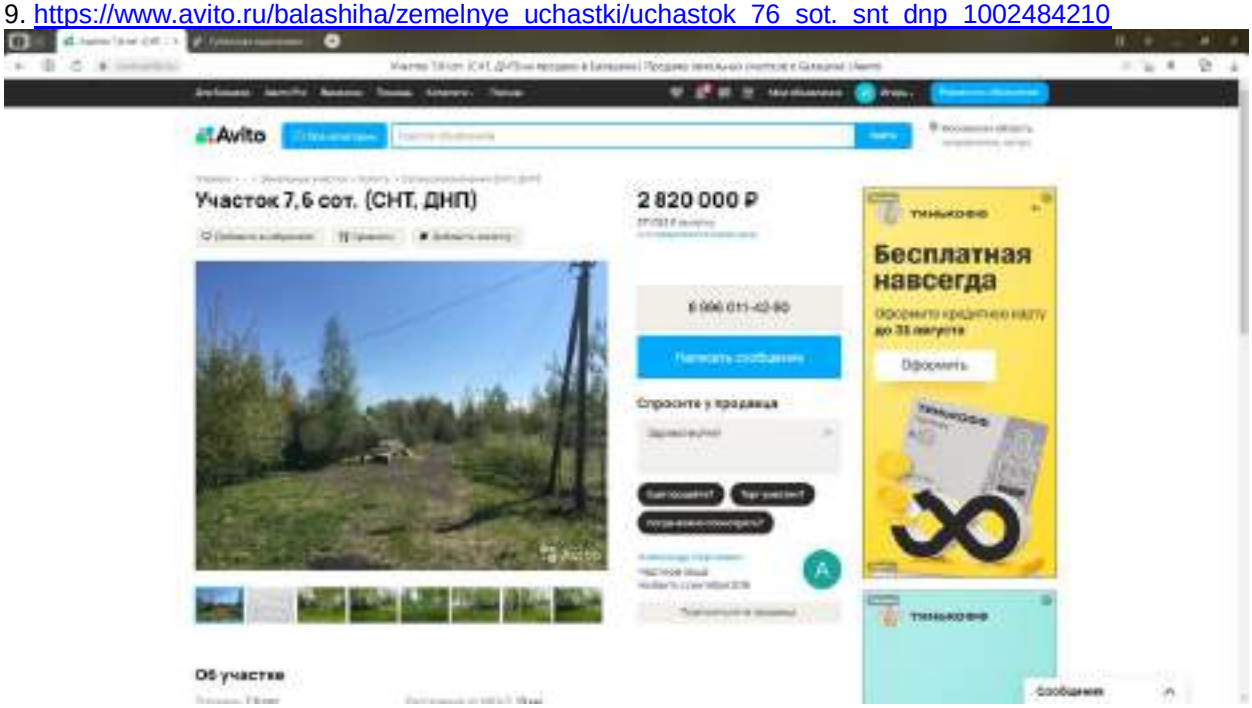
8. https://www.cian.ru/sale/suburban/290598137/

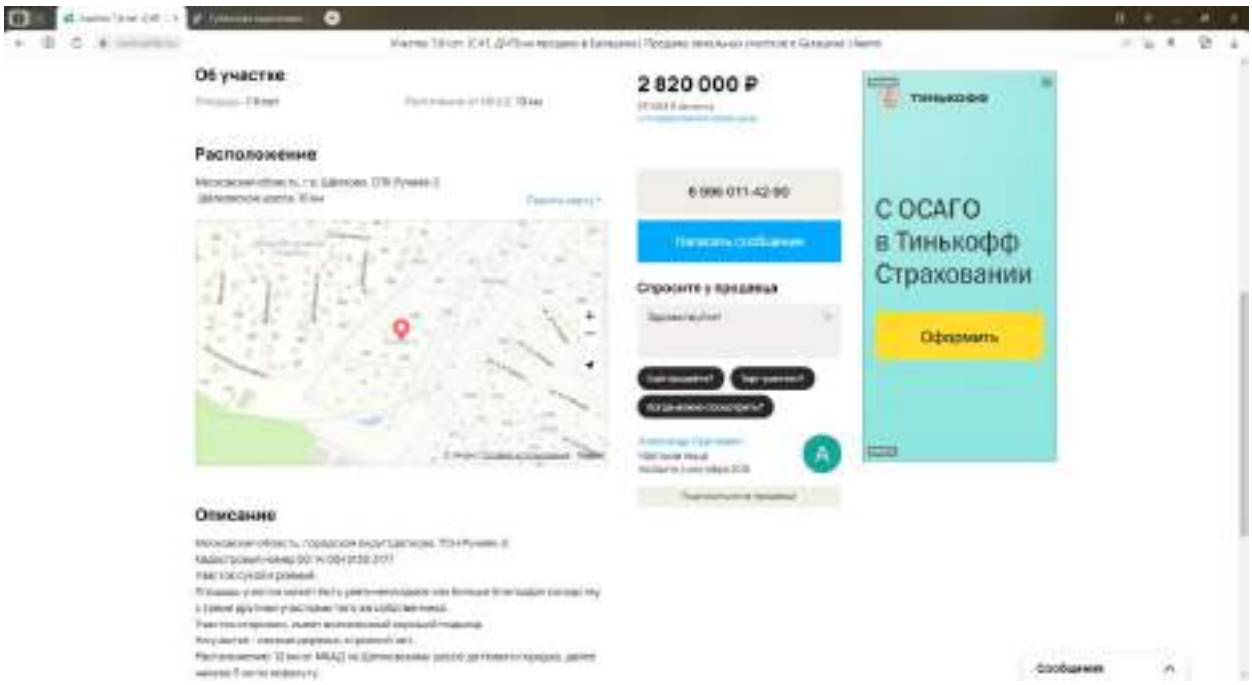


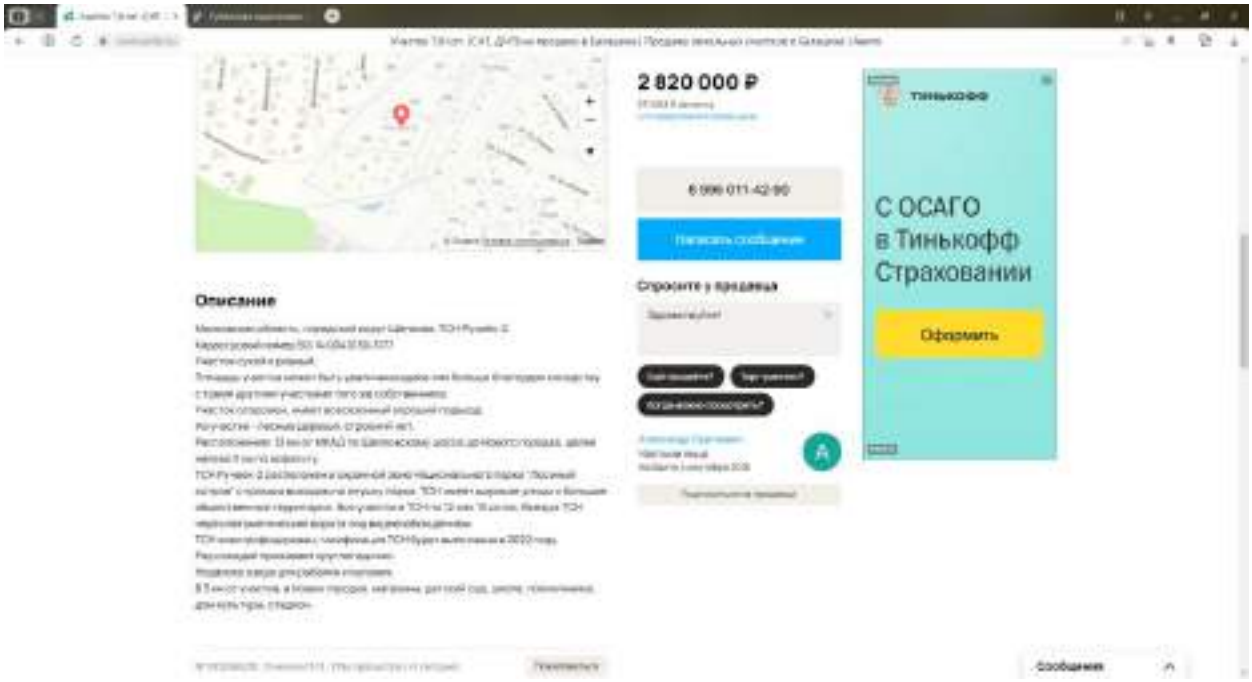




2 670 500 ₽
+7 964 564-64-52
+7 964 564-63-45
Напишите автору
Об участке
Коммуникации и удобства
КРЕДИТ ОТ 4%

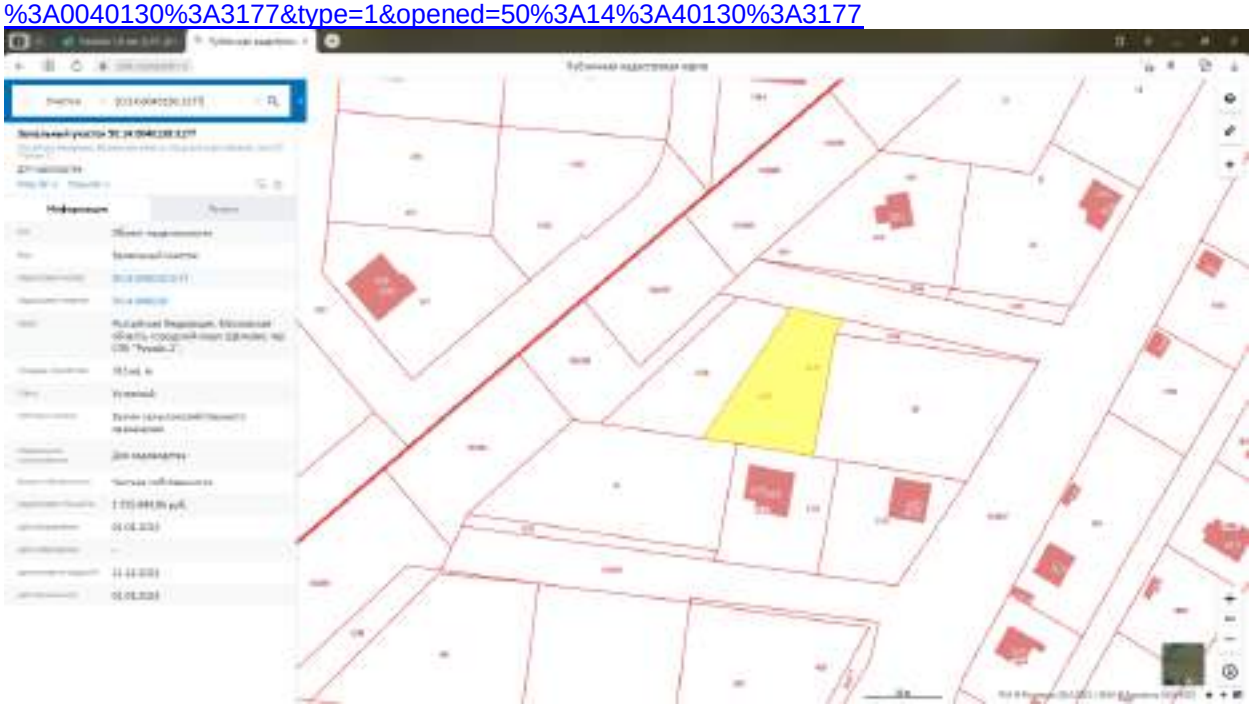
9. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot._snt_dnp_1002484210





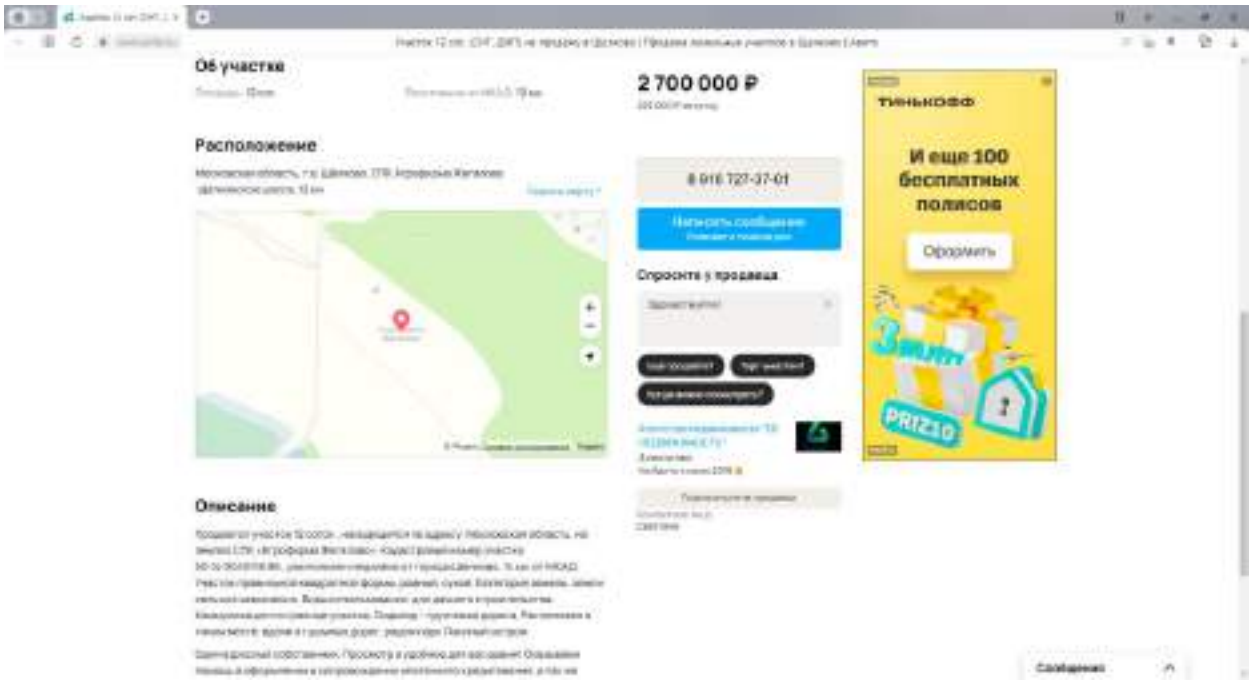

https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87797801158133,37.95768419671362/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040130%3A3177&type=1&opened=50%3A14%3A40130%3A3177

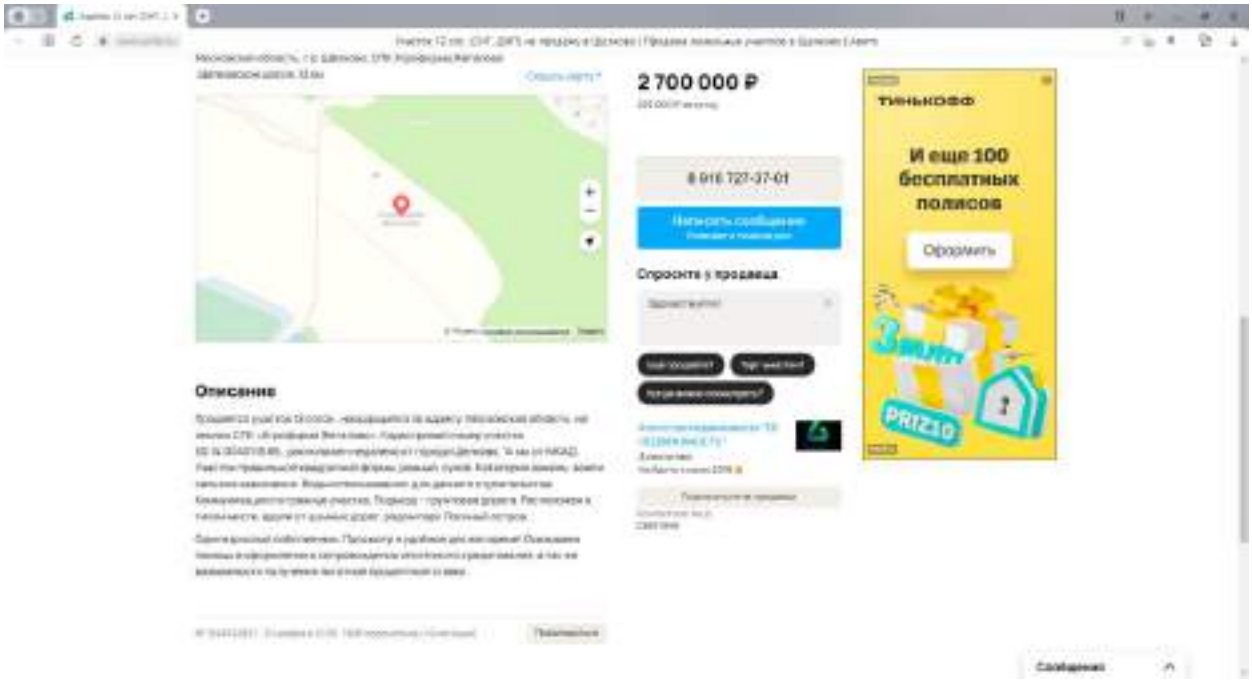


**Оферты, опубликованные по состоянию на конец 4 кв. 2023 г.**

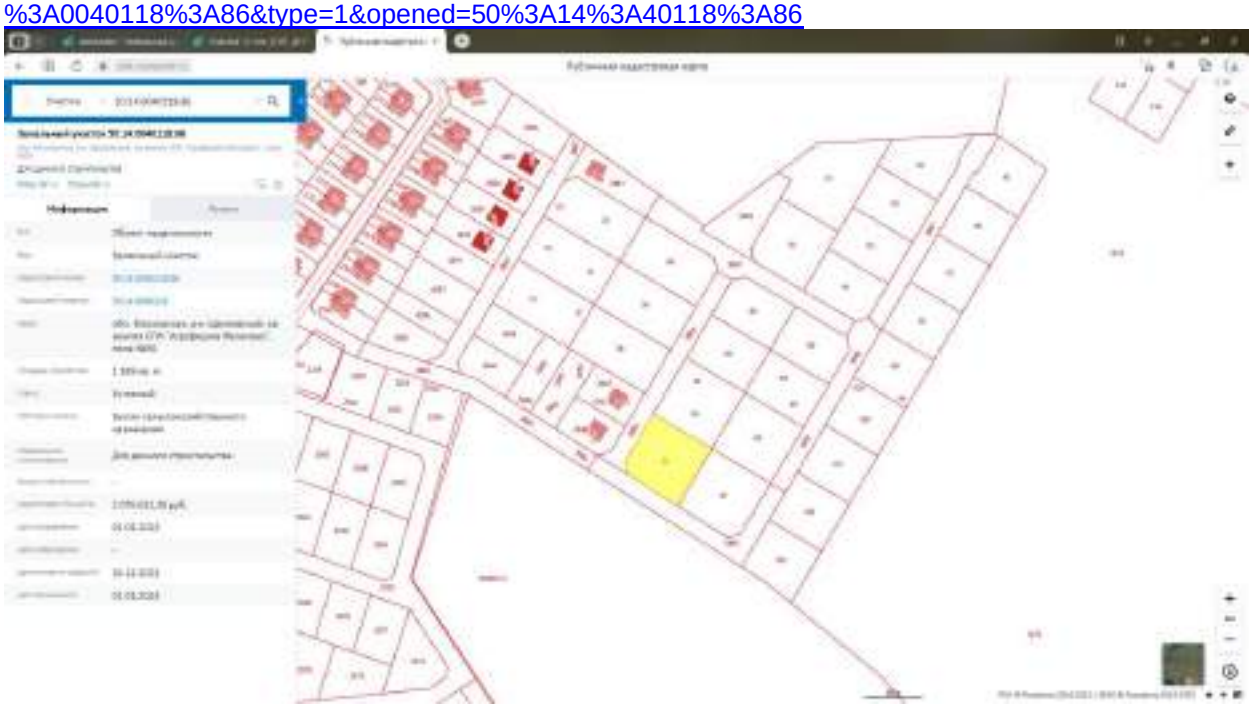
1. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot._snt_dnp_3246142857



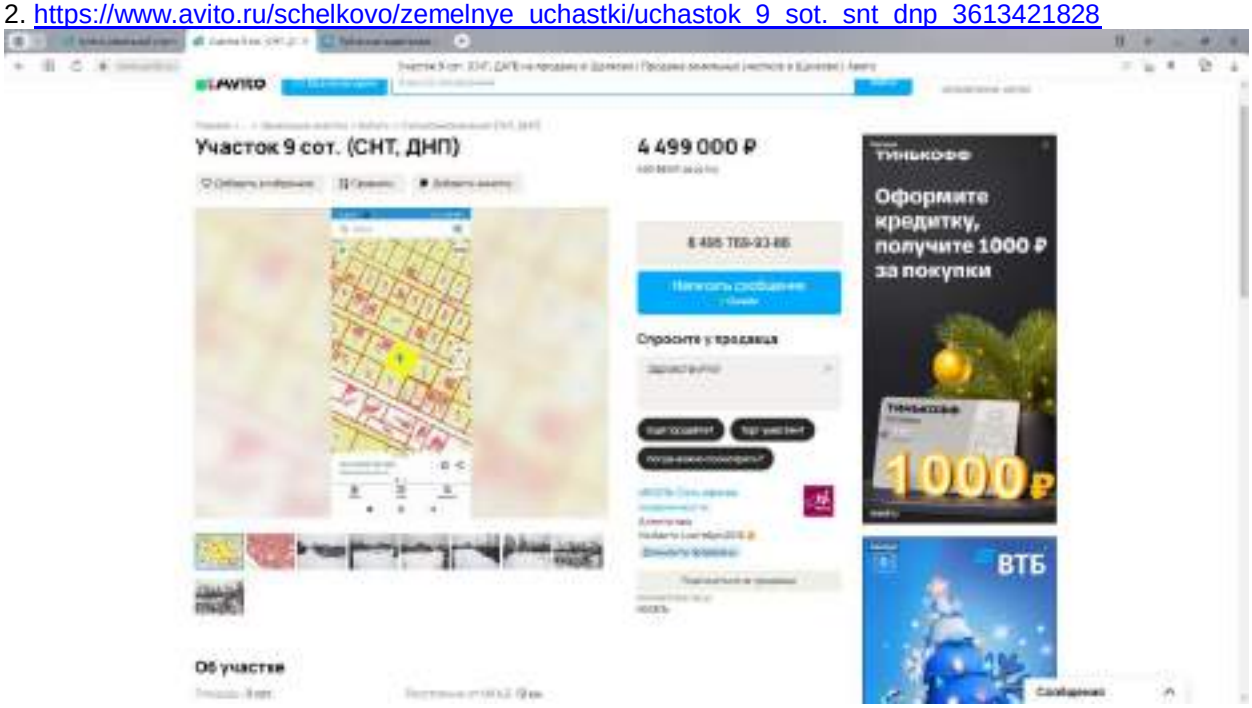



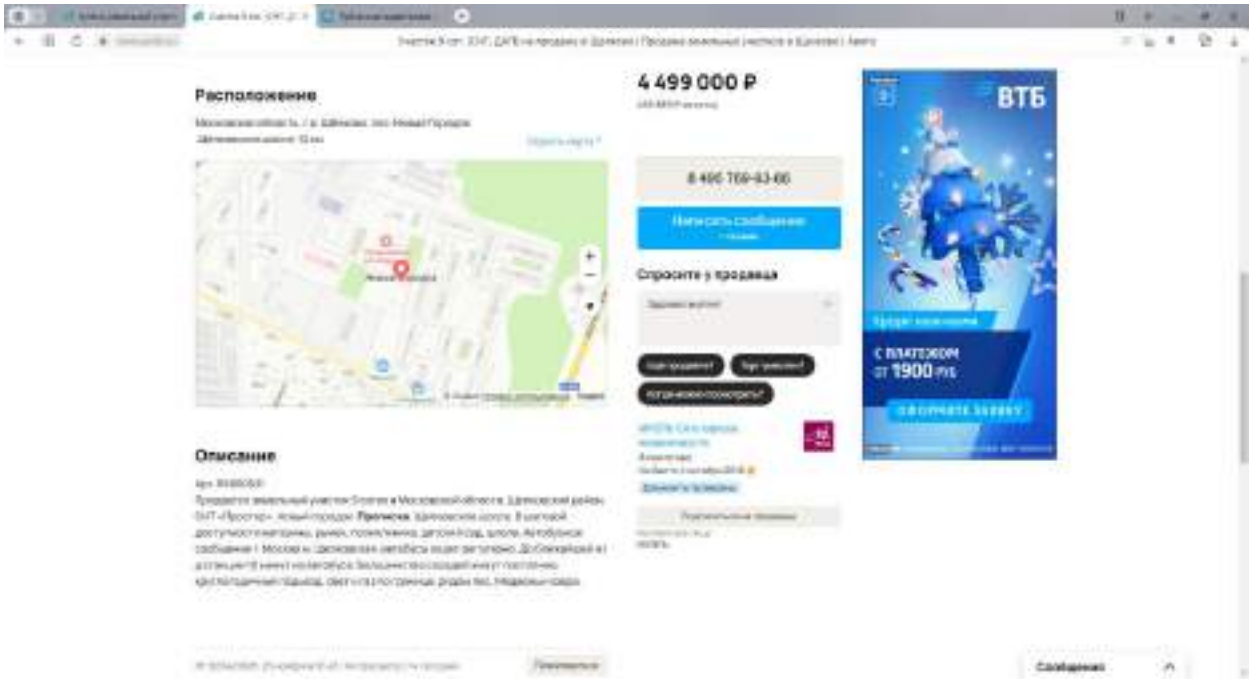



https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87797801157944,37.95768419671234/19/@bs7nhsaos?text=50%3A14%3A0040118%3A86&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A86

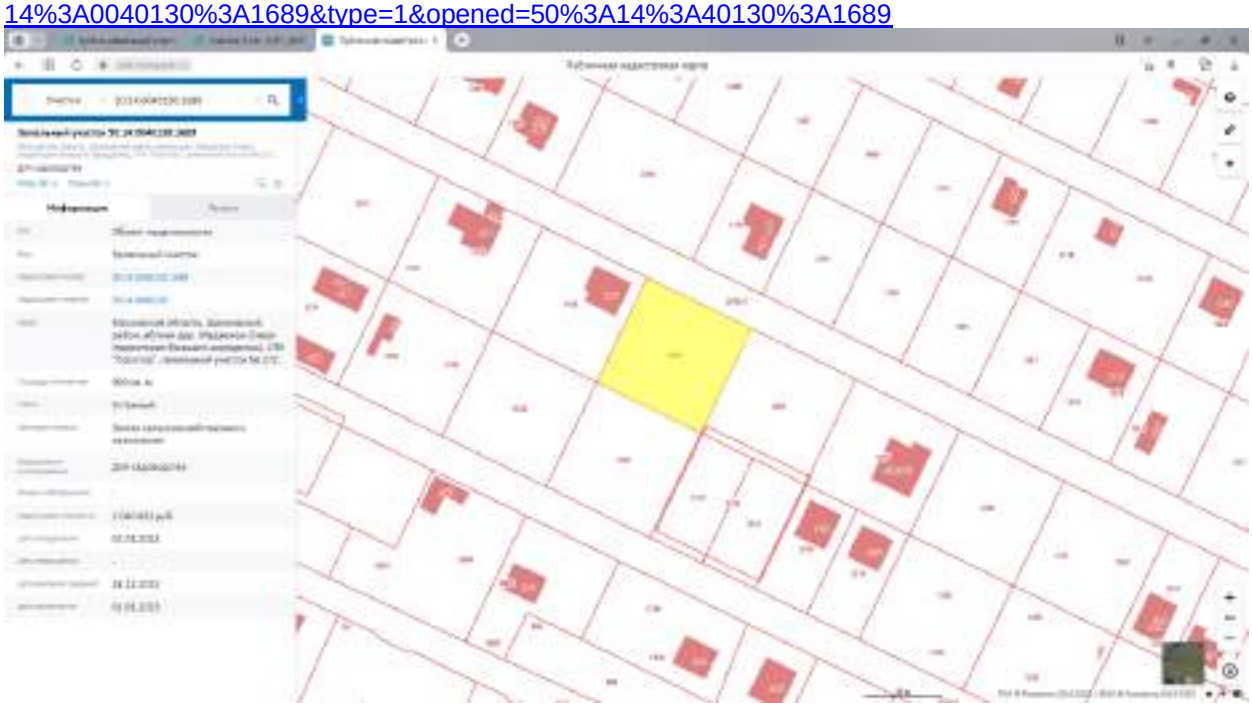


2. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._snt_dnp_3613421828

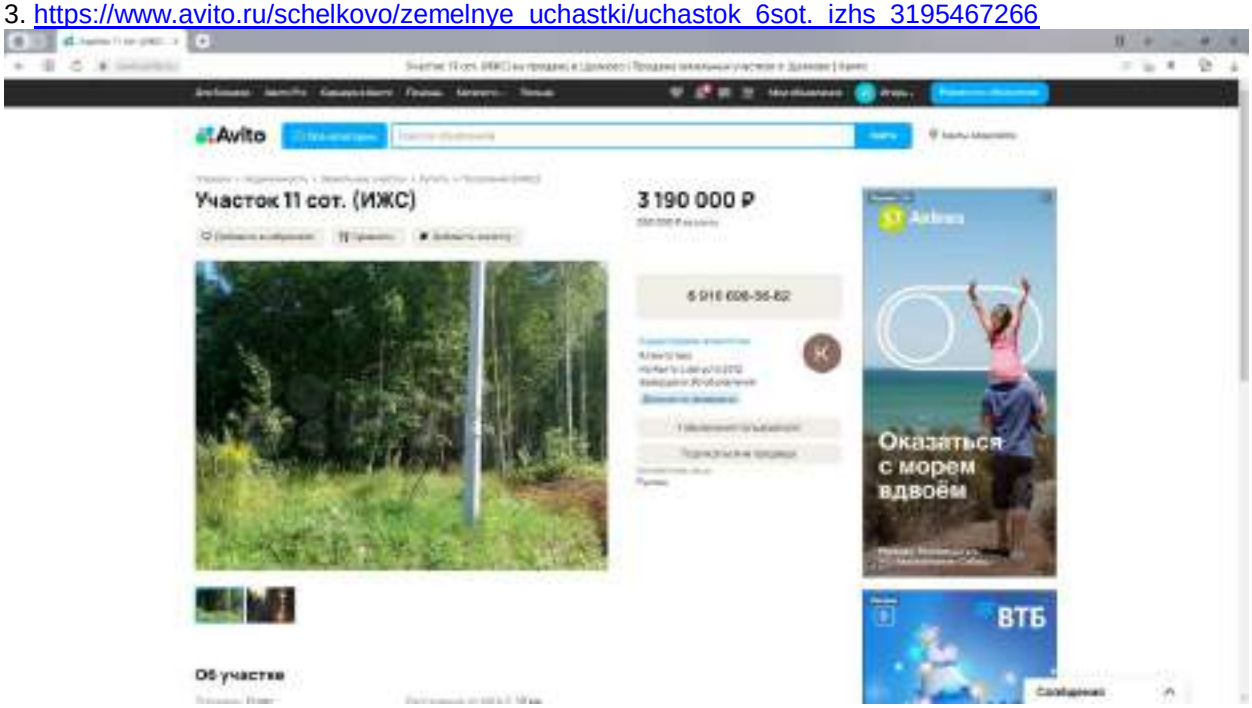


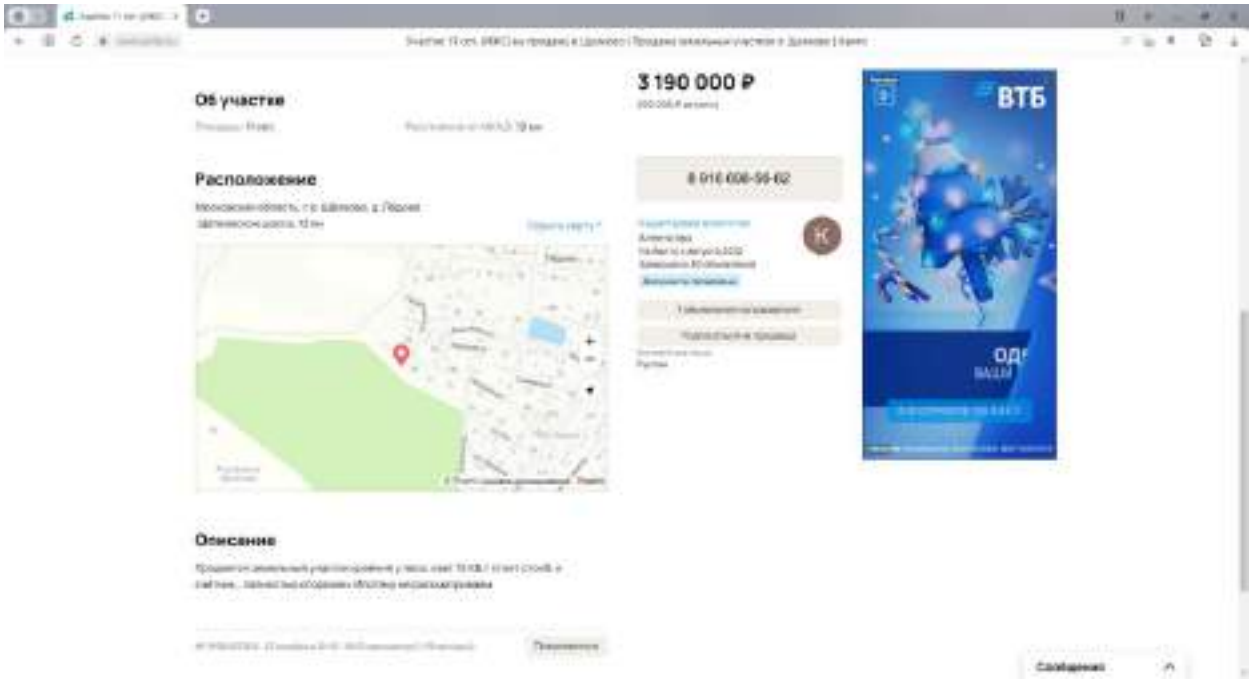



https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.871397177575666,37.962443372829846/18/@5w3tlwcnx?text=50%3A14%3A0040130%3A1689&type=1&opened=50%3A14%3A40130%3A1689

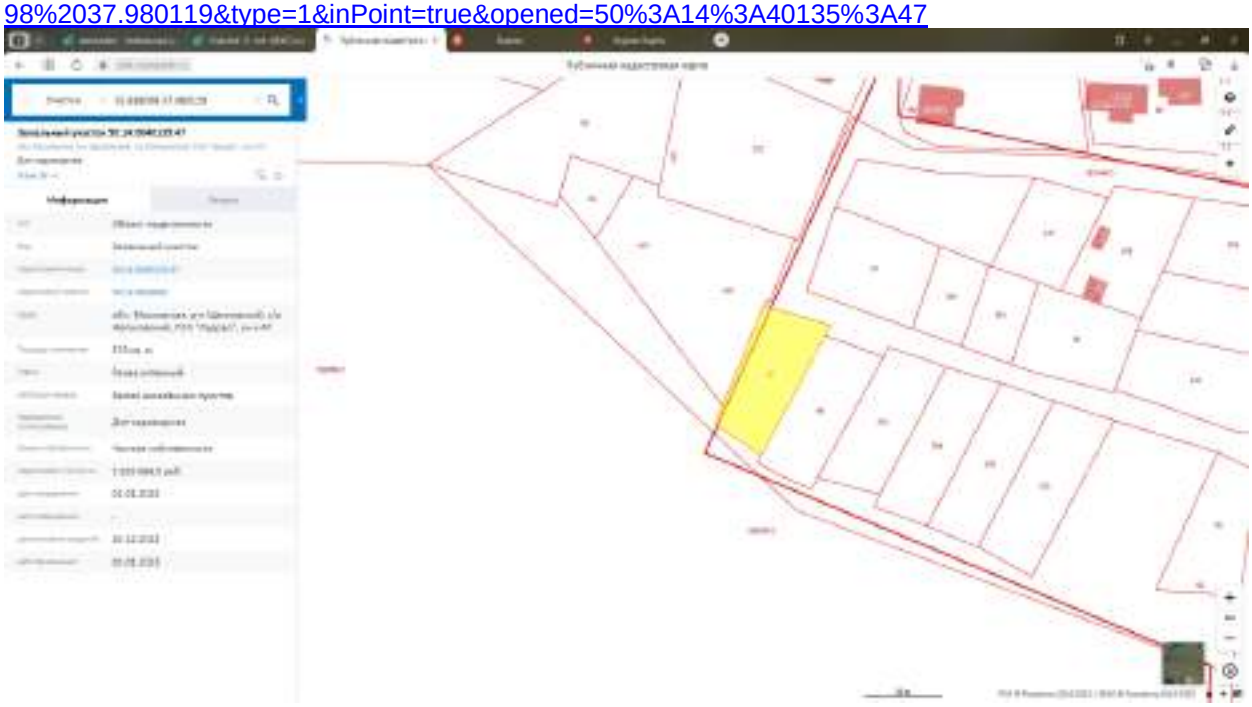


3. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._izhs_3195467266

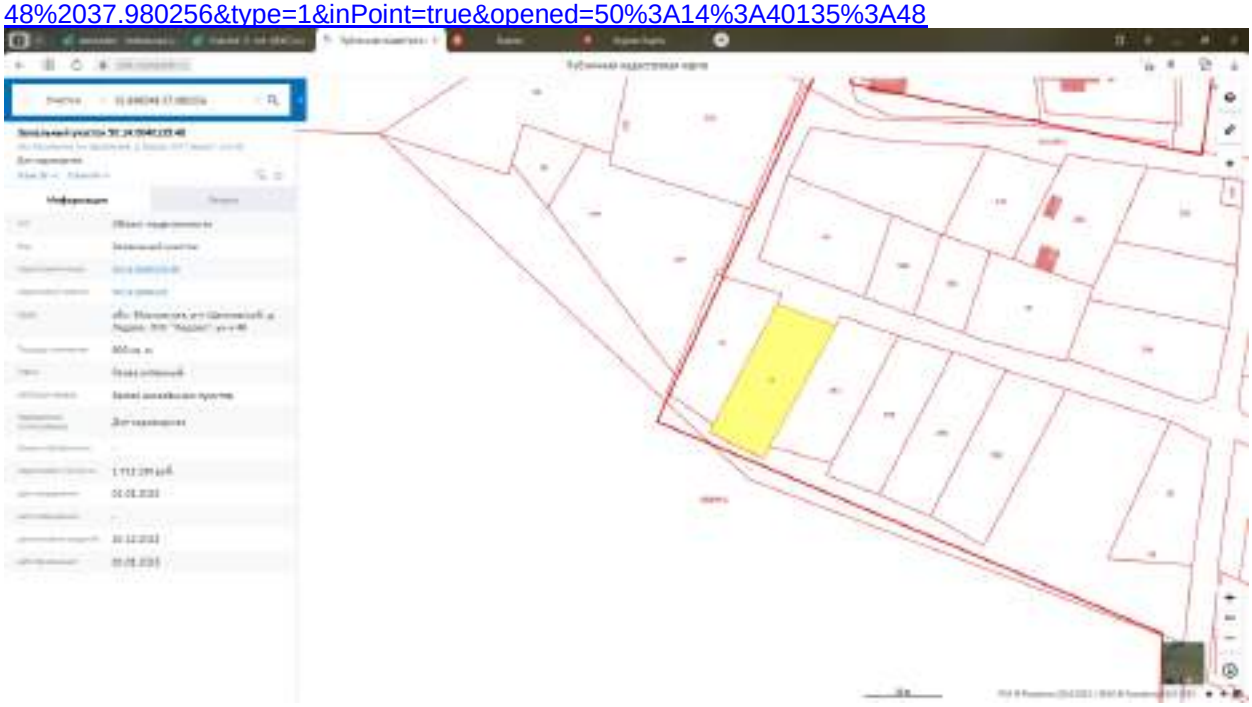


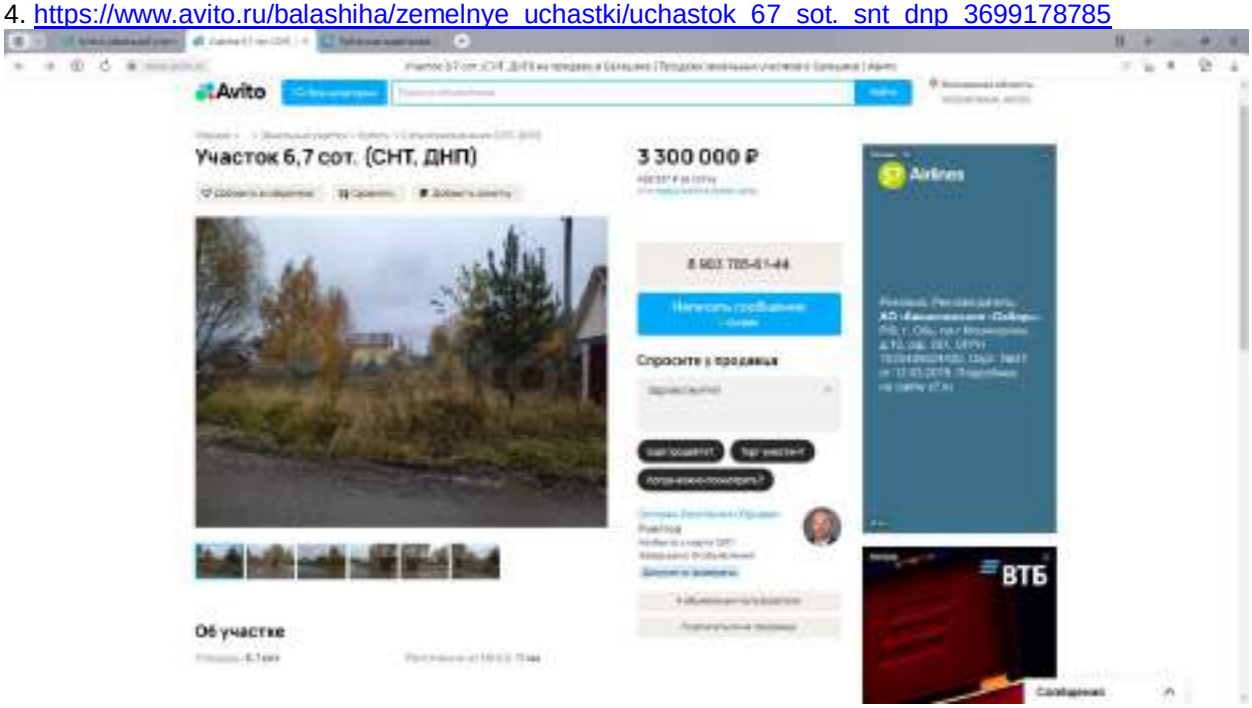
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.877978011568096,37.95768419670464/19/@bs7nhsaos?text=55.888098%2037.980119&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A40135%3A47

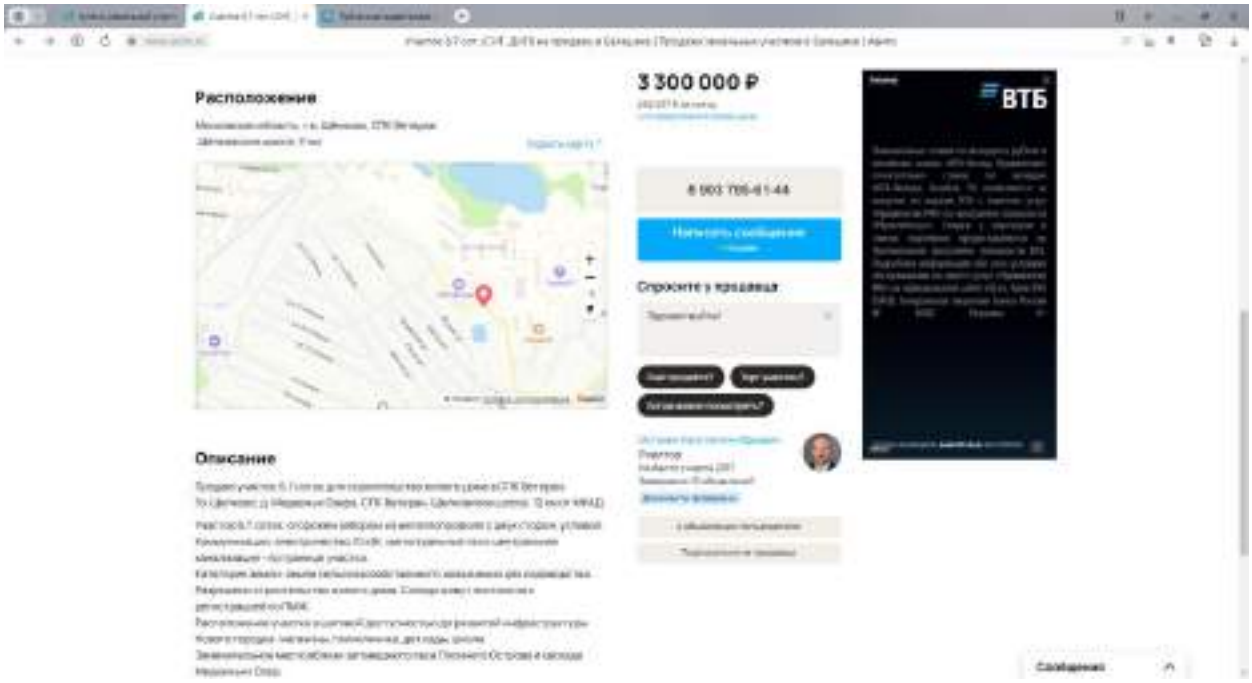


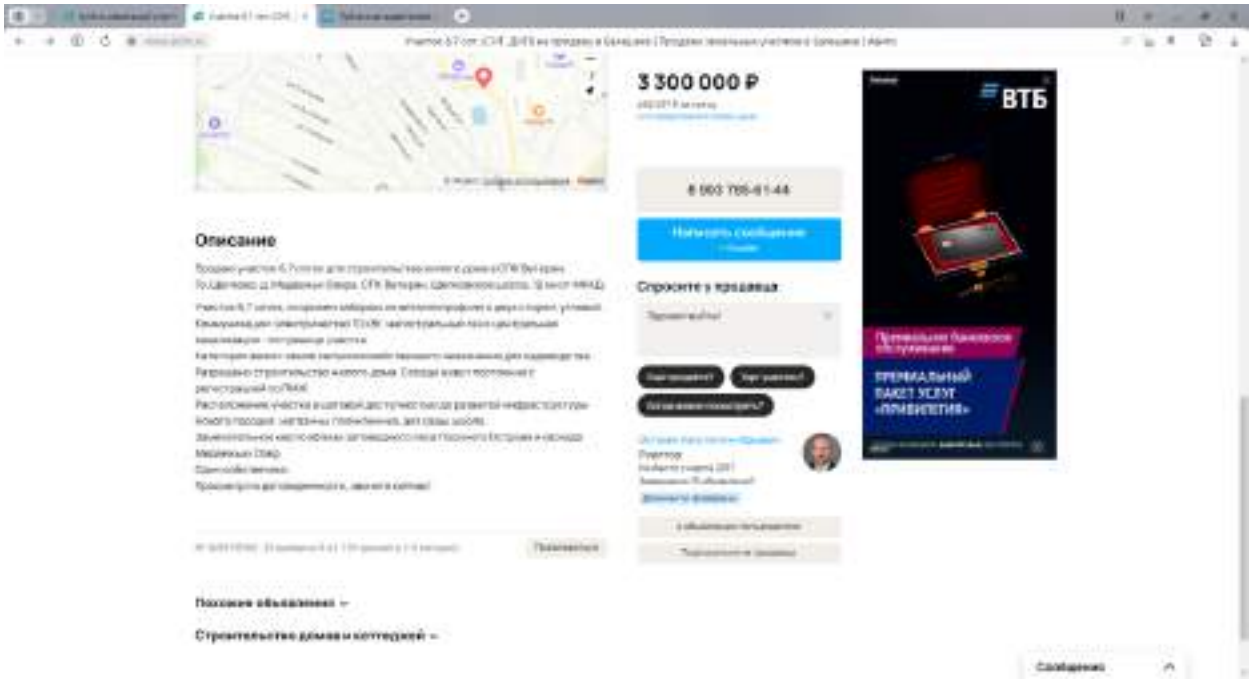
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87797801156715,37.957684196703994/19/@bs7nhsaos?text=55.888048%2037.980256&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A40135%3A48



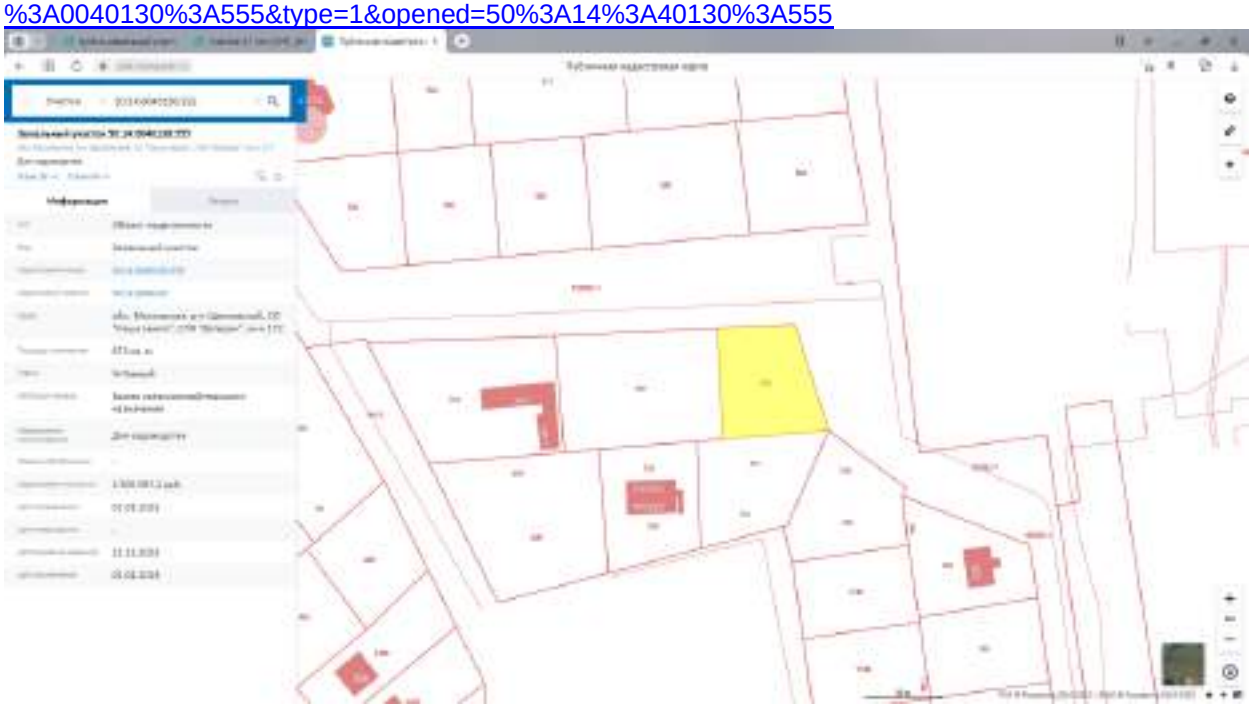
4. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_67_sot._snt_dnp_3699178785



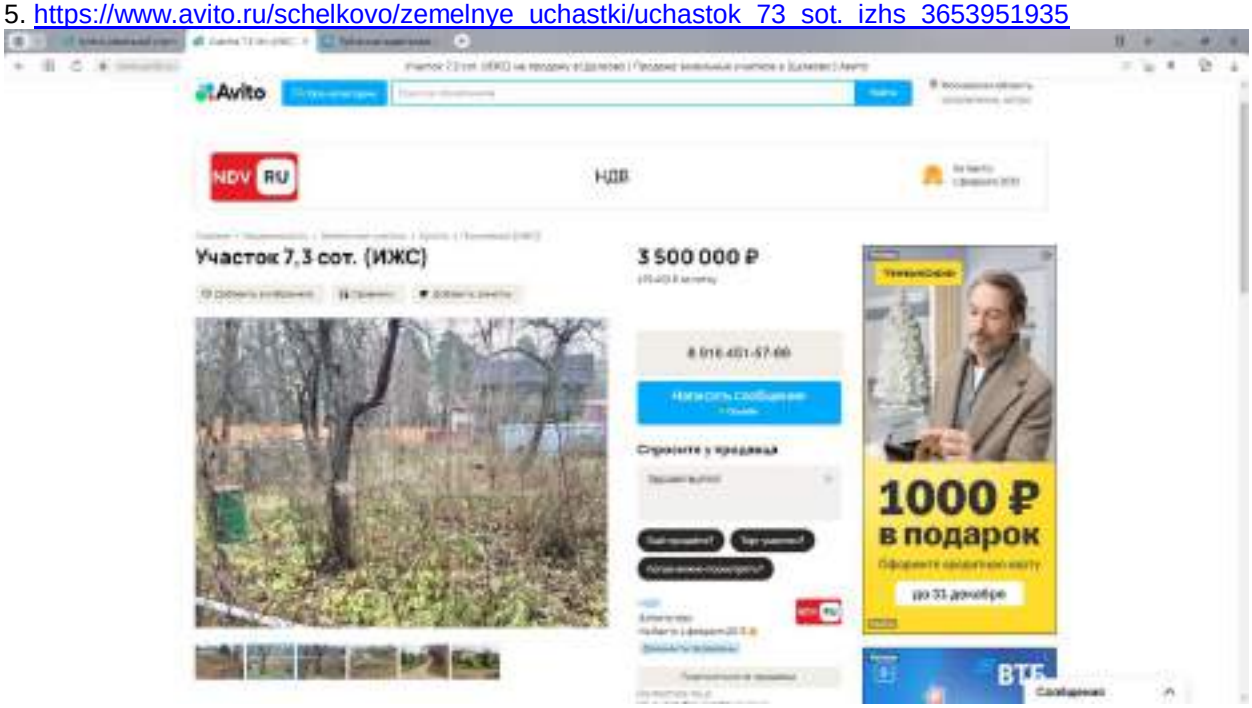



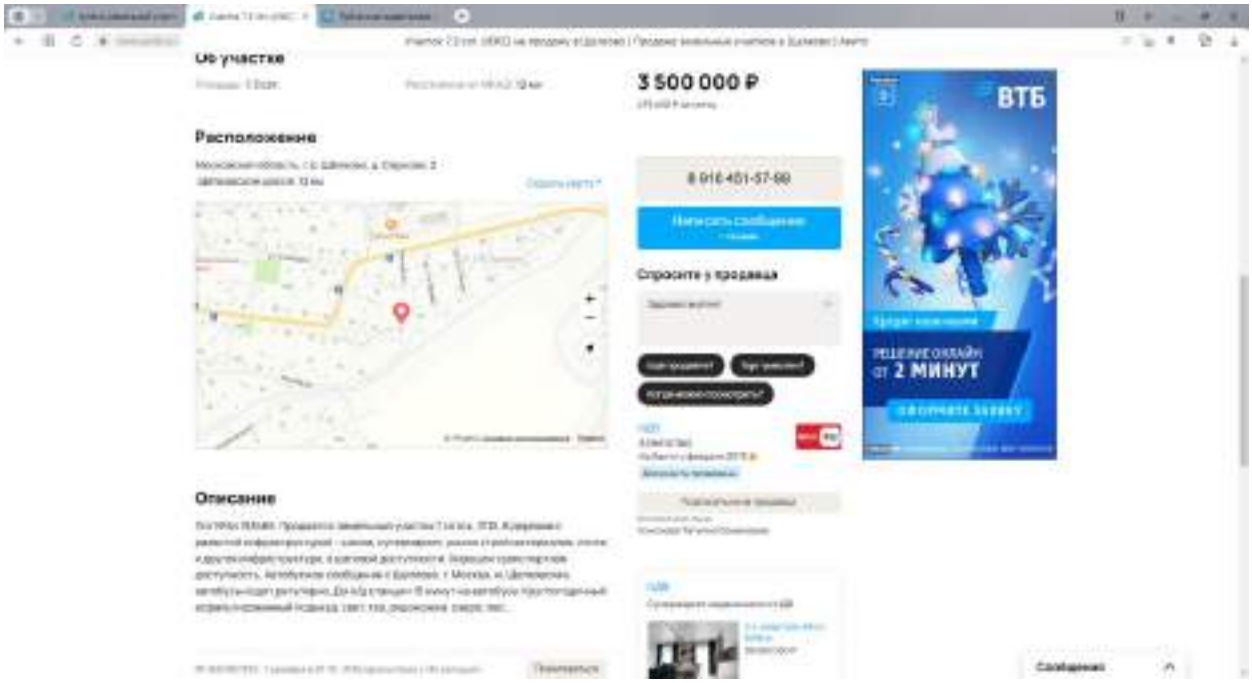



https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87556558143734,37.97364222867606/19/@5w3tlwcnx?text=50%3A14%3A0040130%3A555&type=1&opened=50%3A14%3A40130%3A555

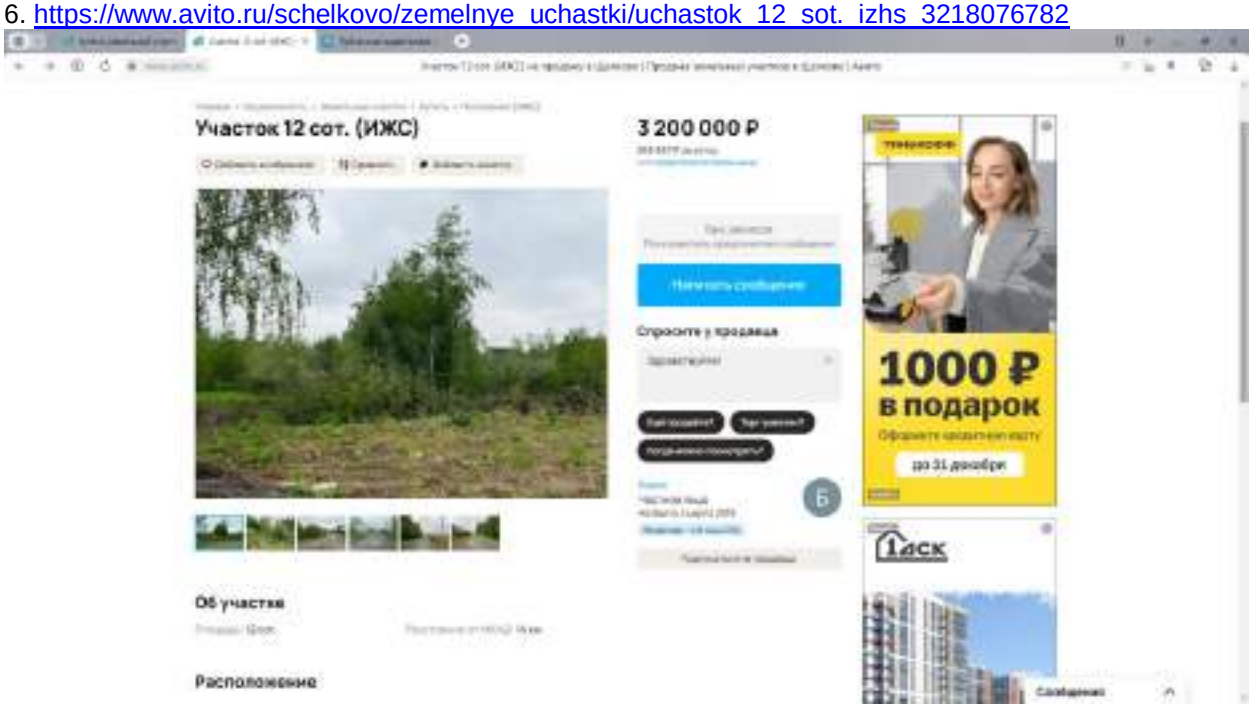


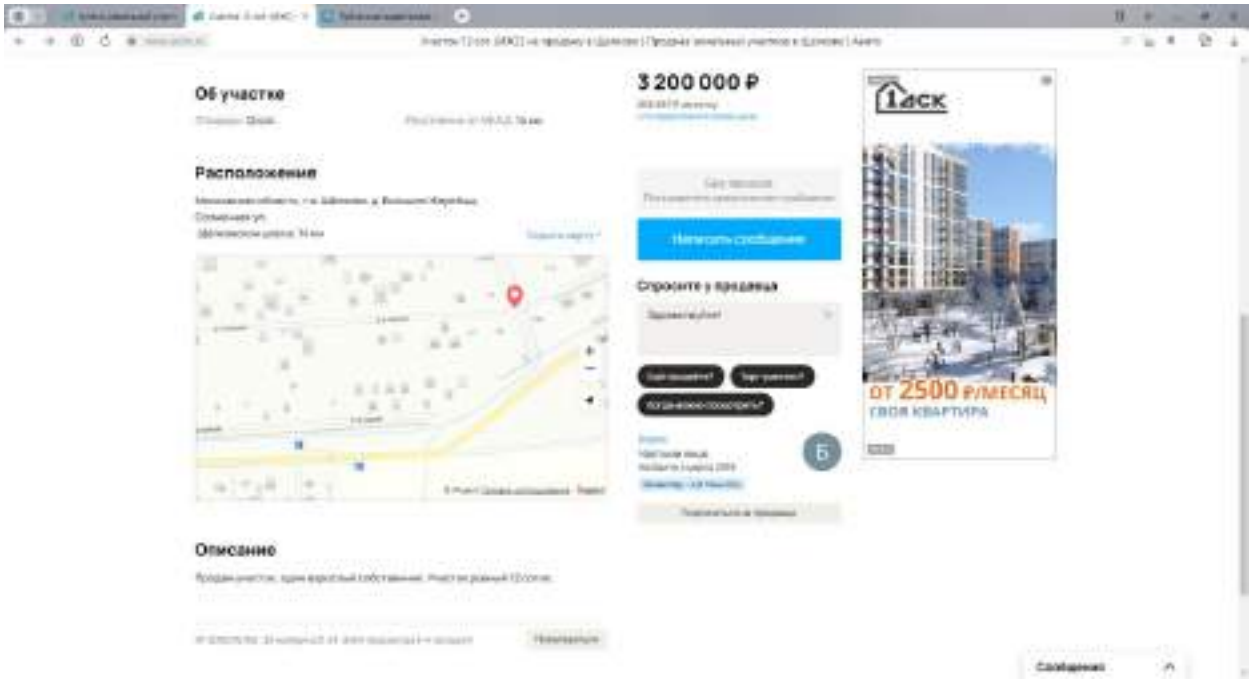
5. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_73_sot._izhs_3653951935



6. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_3218076782

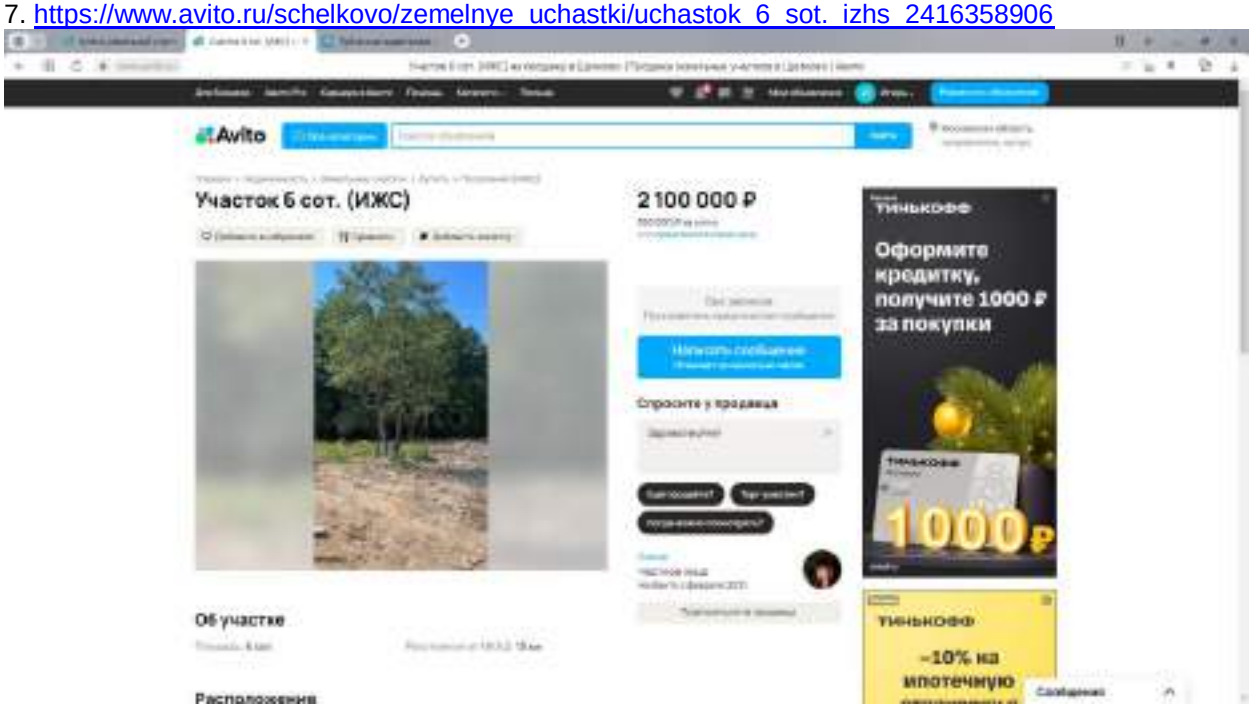


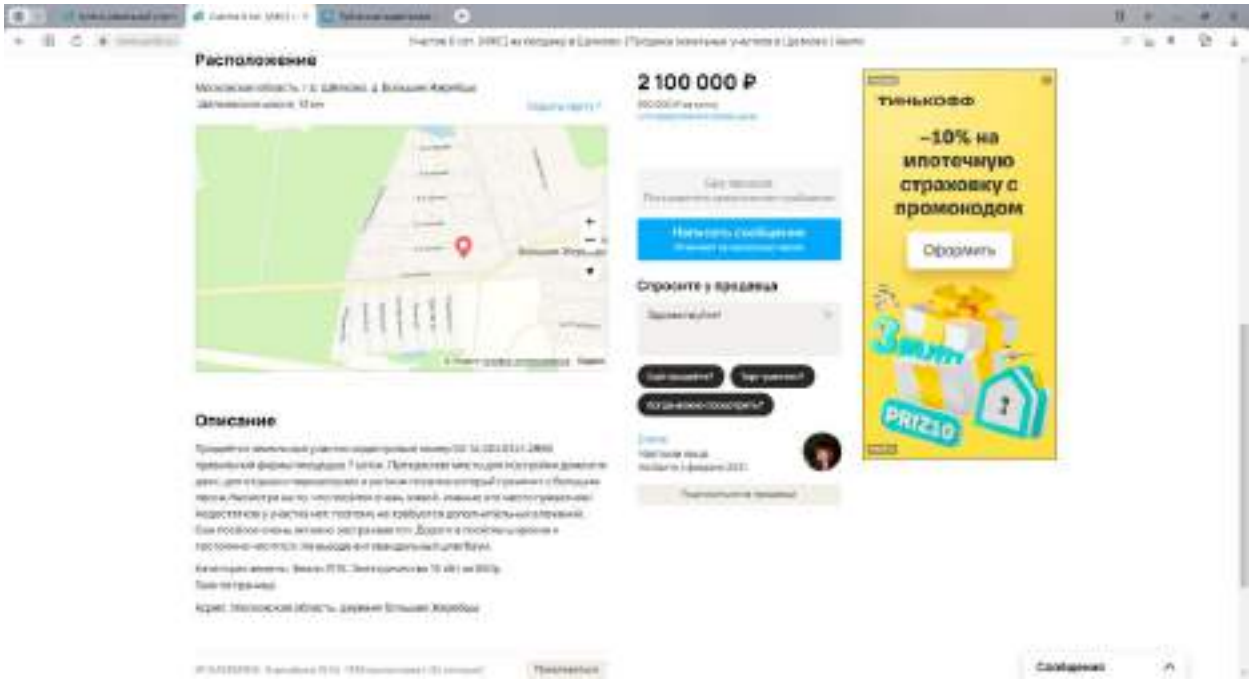



https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.861562543428086,38.03647532781383/18/@5w3tlwcnx?text=55.861570%2038.035791&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A40341%3A173

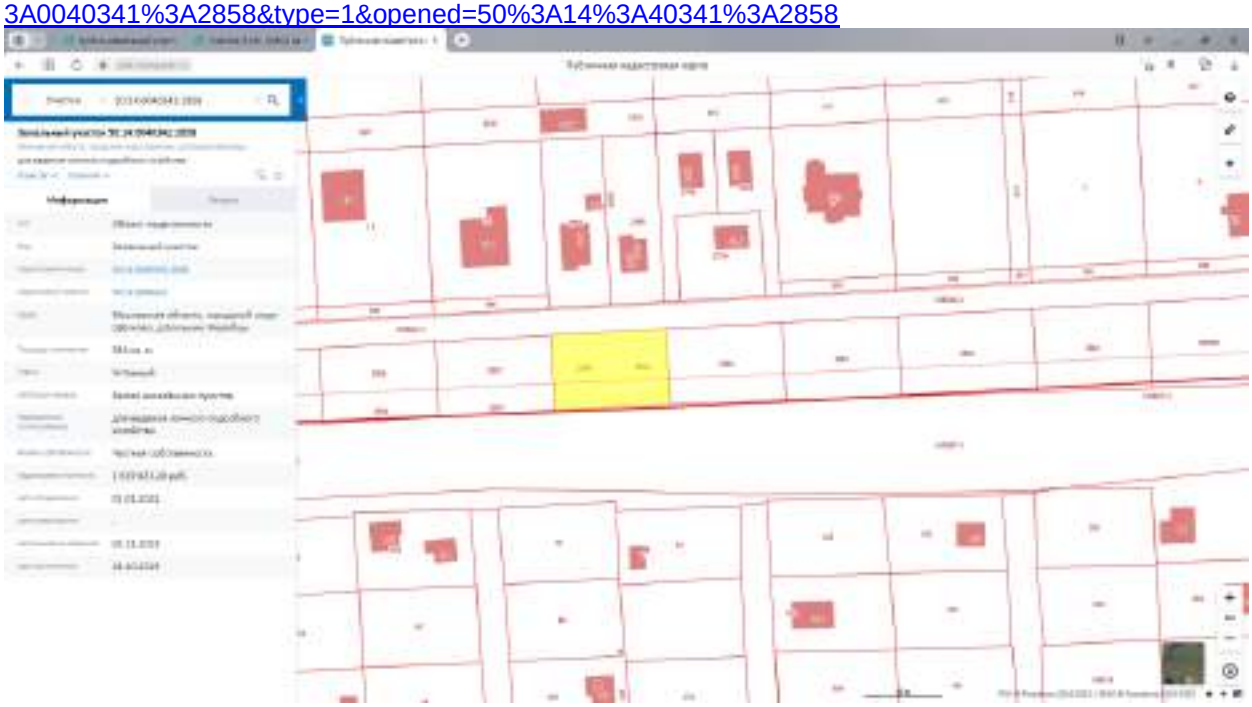


7. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_2416358906

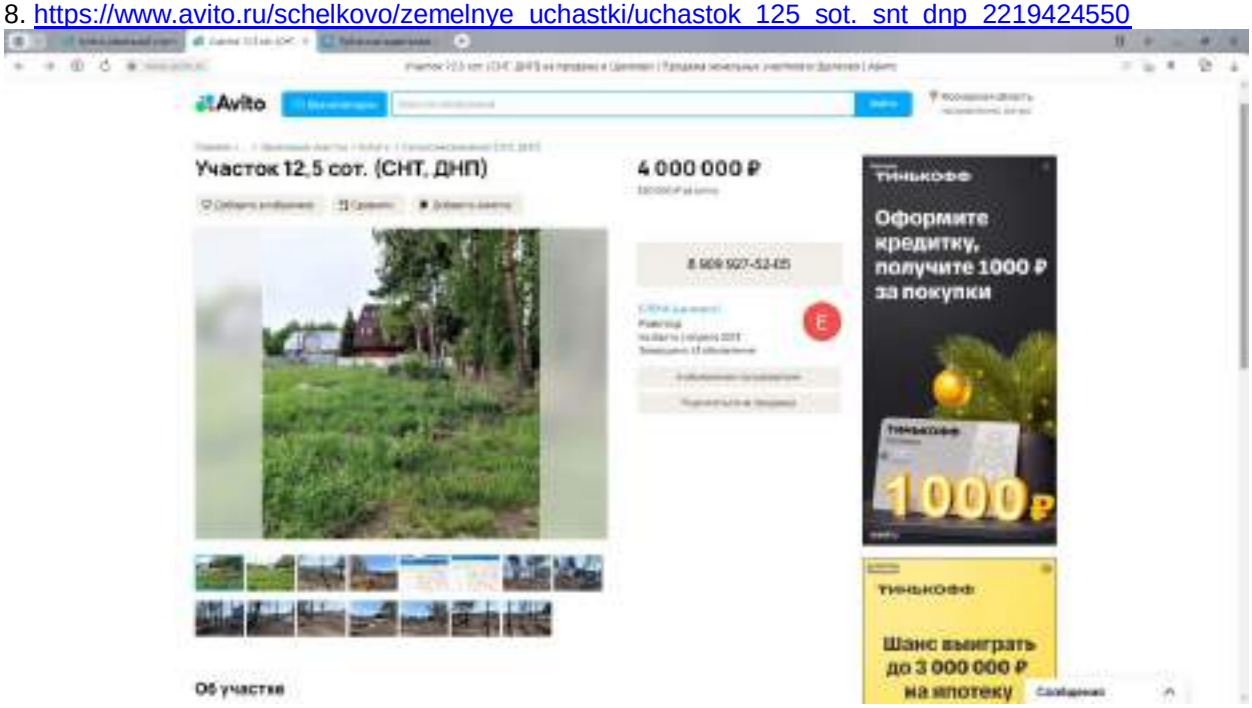


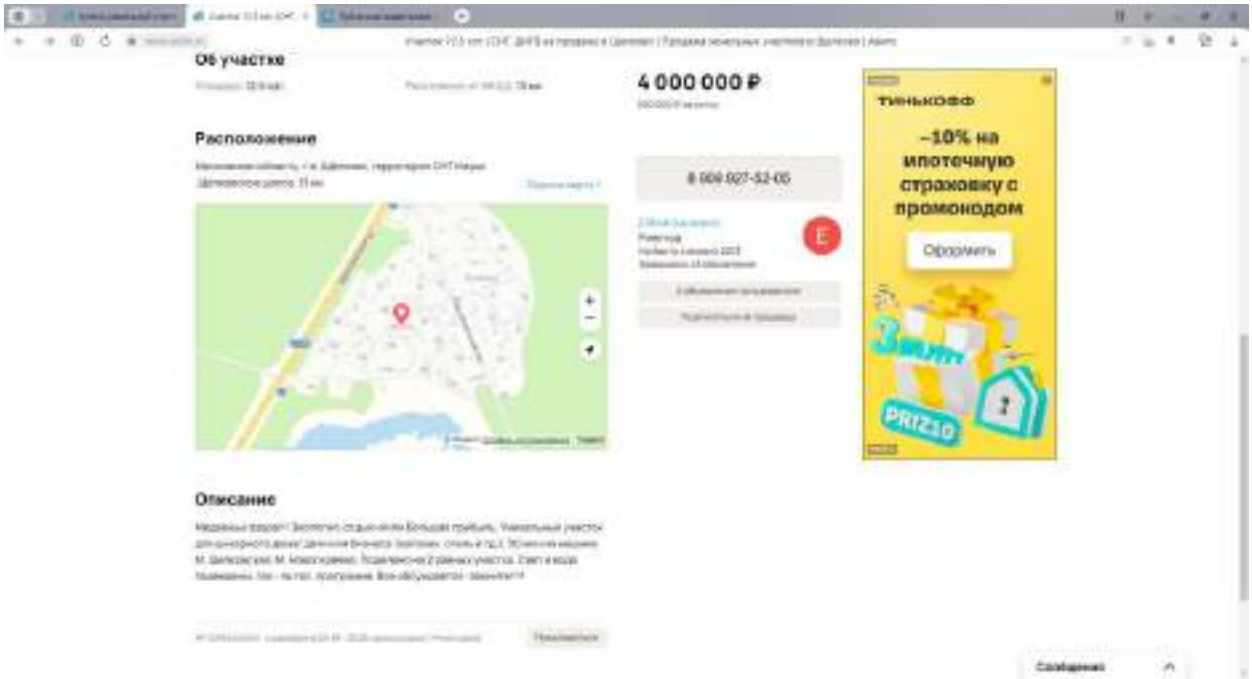



https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.859974912143,38.029149540876496/19/@5w3tlwcnx?text=50%3A14%3A0040341%3A2858&type=1&opened=50%3A14%3A40341%3A2858



8. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot._snt_dnp_2219424550



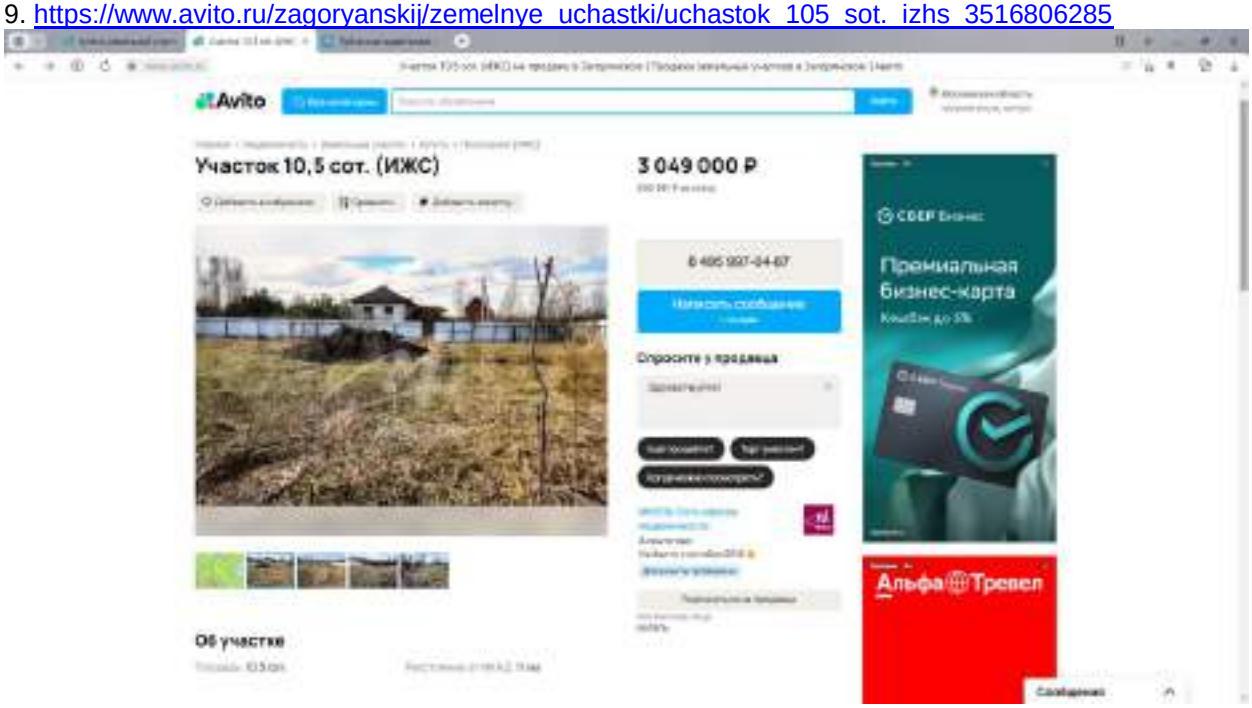
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87760557761327,38.00137614550293/18/@5w3tlwcnx?text=50%3A14%3A0040331%3A481&type=1&opened=50%3A14%3A40331%3A481

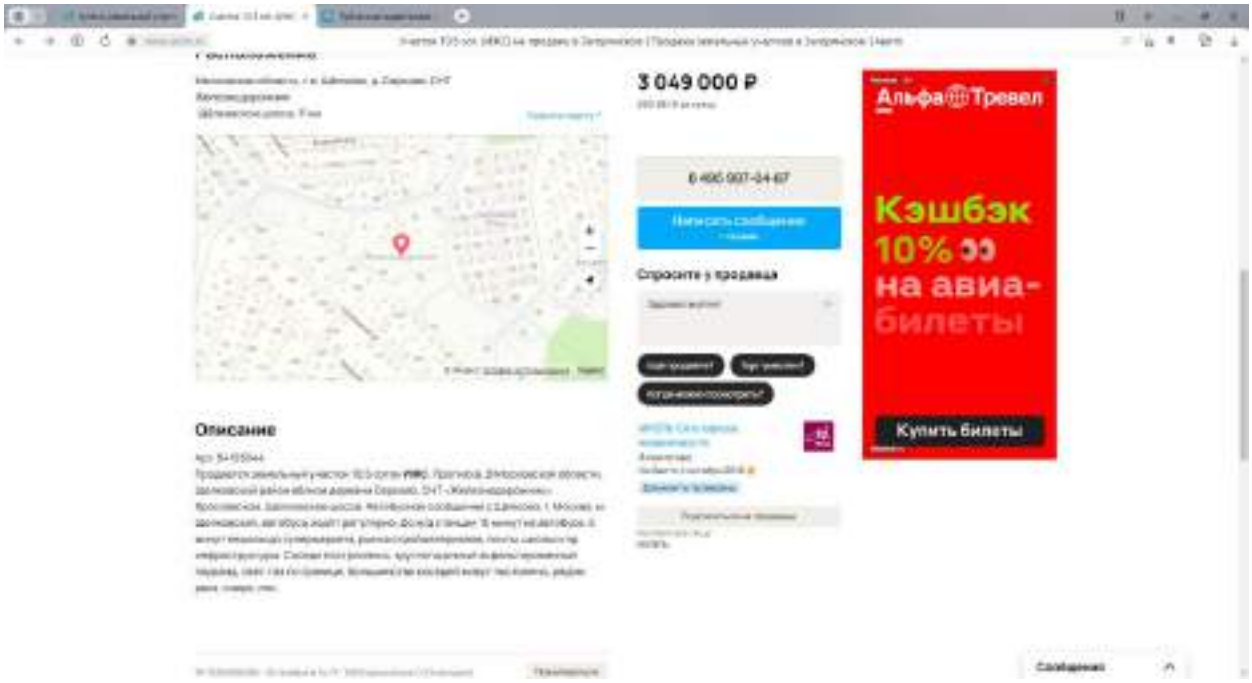


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.877387035373104,38.00077072197063/19/@5w3tlwcnh?text=55.877384%2038.000775&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A40331%3A482

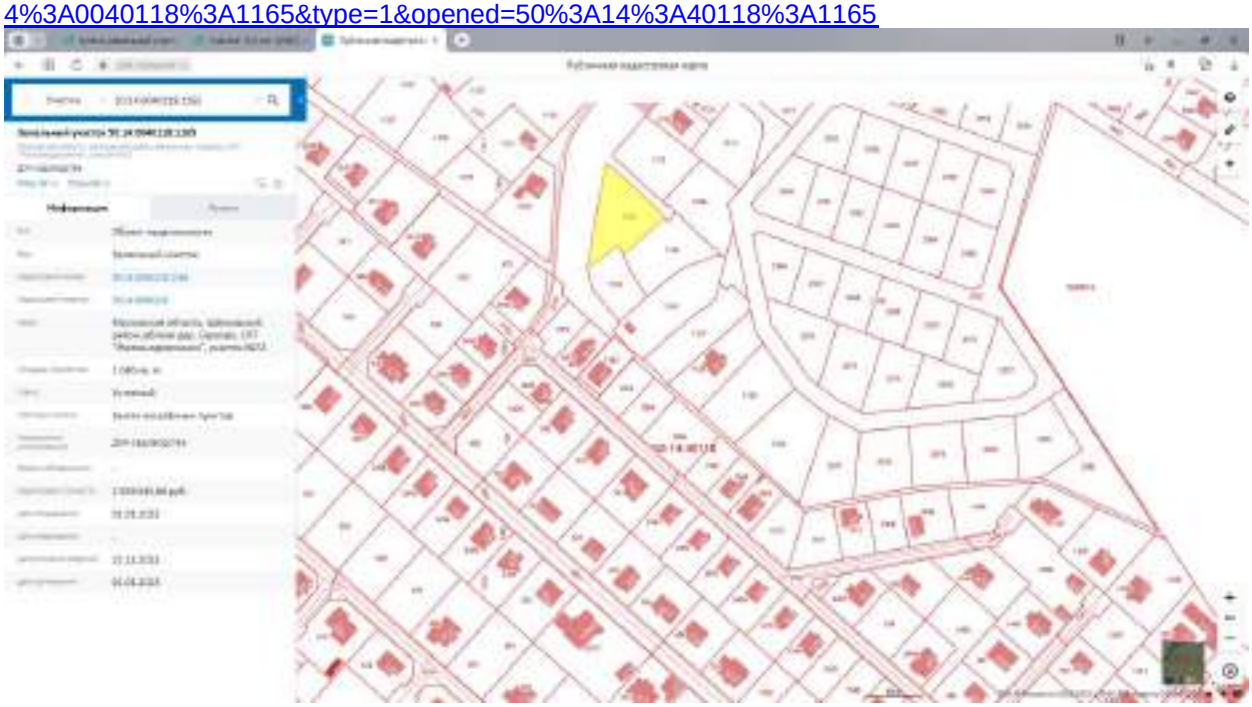


9. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_105_sot._izhs_3516806285

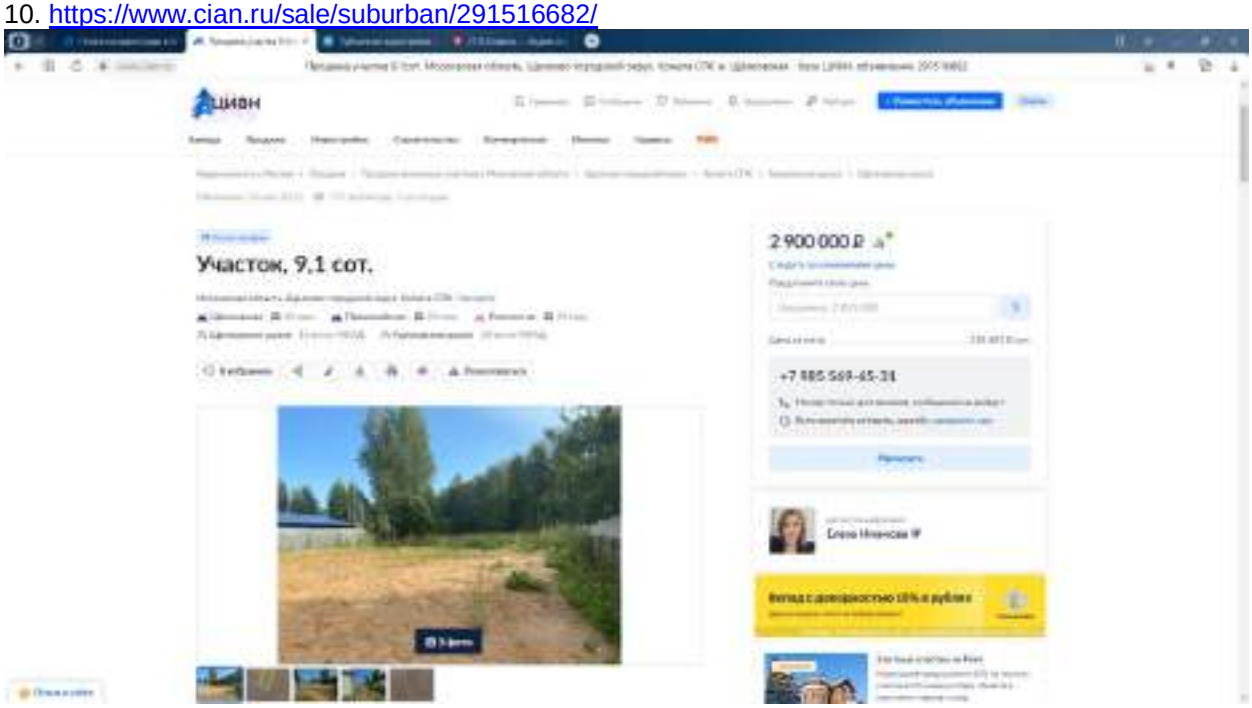


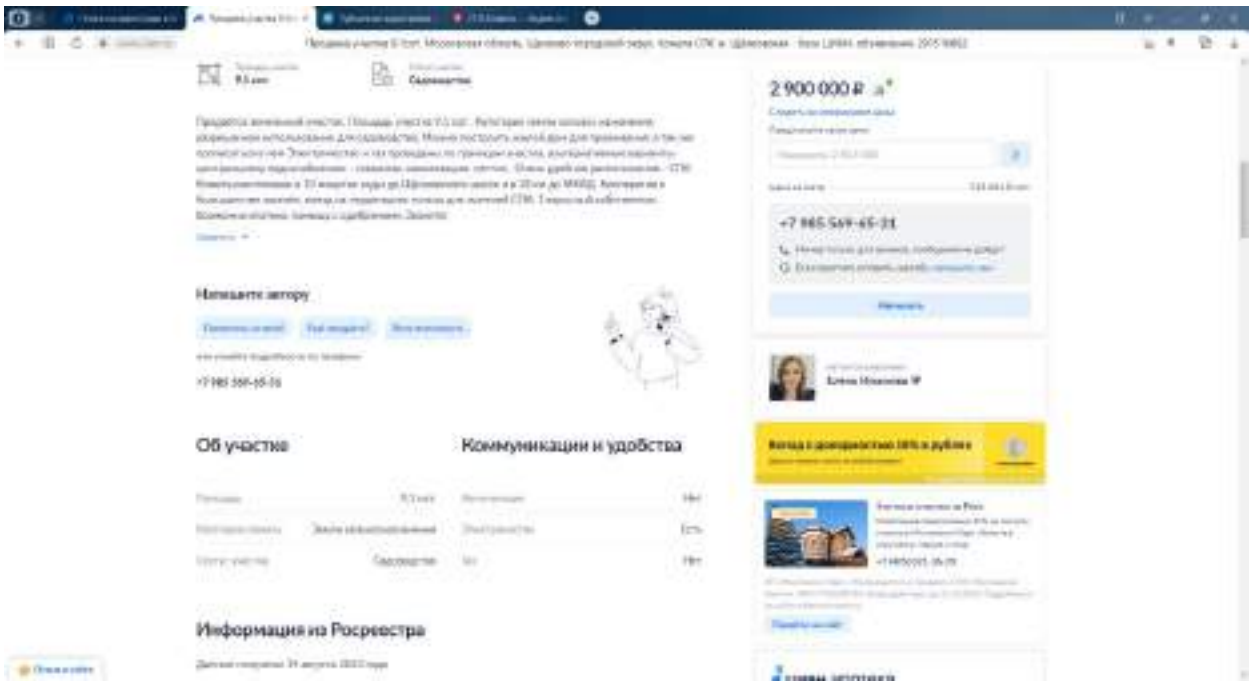



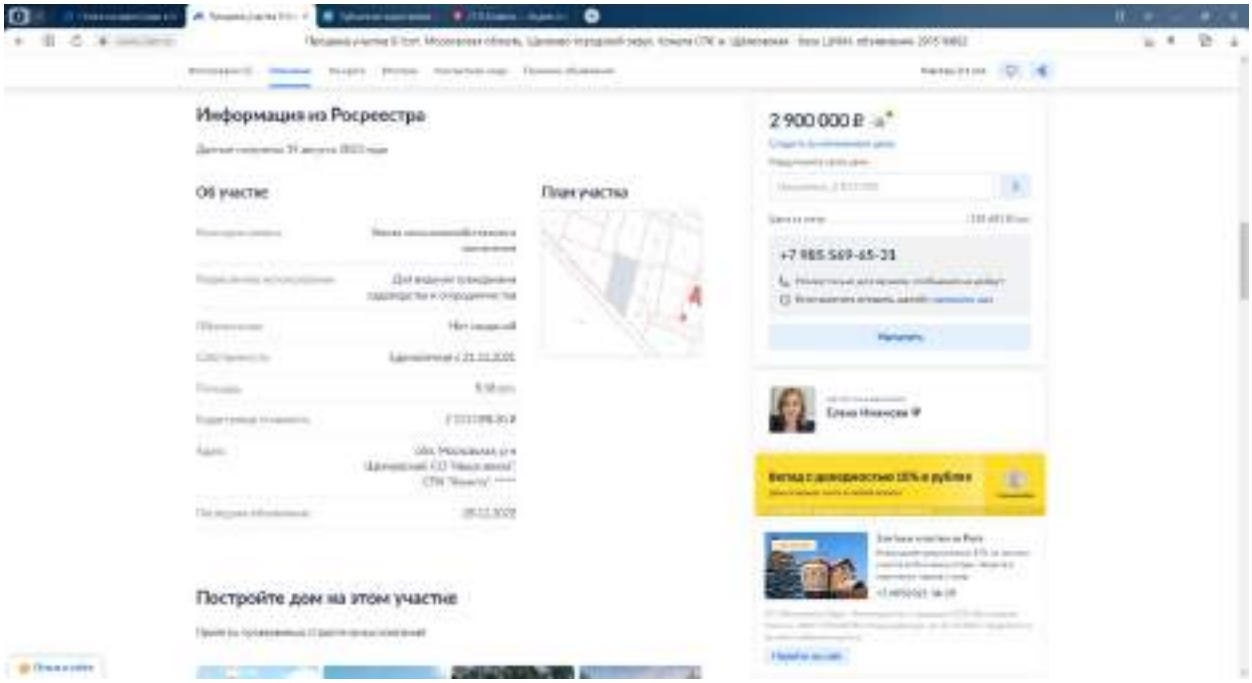
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.887121492758034,37.96132996656171/17/@5w3tlwcnh?text=50%3A14%3A0040118%3A1165&type=1&opened=50%3A14%3A40118%3A1165



10. https://www.cian.ru/sale/suburban/291516682/






https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87049489685874,37.95491601214202/19/@5w3tlwcnx?text=50%3A14%3A0040130%3A311&type=1&opened=50%3A14%3A40130%3A311



# ПРИЛОЖЕНИЕ 3
# ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости имеются следующие сведения

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист №1 Раздел 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 15 сентября 2020г. | | | |
| Кадастровый номер: | 50:14:0040108:979 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 50:14:0040108 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 15.09.2020 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | сведения отсутствуют | | |
| Адрес (местоположение): | Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Старосел п, Трехполянский, квартал Ближний, зу 1/п/зу 30/21 | | |
| Площадь, м2: | 747 +/- 77 | | |
| Кадастровая стоимость, руб: | не определена | | |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | сведения отсутствуют | | |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов | | |
| Виды разрешенного использования: | для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | | |
| Особые отметки: | сведения отсутствуют | | |
| Получатель выписки: | Кармова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7714784453 | | |

| | | |
|---|---|---|
| должность уполномоченного должностного лица | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист №1 Раздел 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 15 сентября 2020г. | | | |
| Кадастровый номер: | 50:14:0040108:979 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент" |
| 2 | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность 50:14:0040108:979-50/150/2020-1 15.09.2020 17:21:27 |
| 3 | Документы-основания: | 3.1 | Решение, № СЭК-01/1, Выдан 10.09.2020<br>Соглашение о расторжении договора купли-продажи, Выдан 21.09.2017<br>Договор купли-продажи, Выдан 15.12.2015 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.1 вид: | | Доверительное управление |
| | дата государственной регистрации: | | 15.09.2020 17:21:27 |
| | номер государственной регистрации: | | 50:14:0040108:979-50/150/2020-2 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | сведения отсутствуют |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7713783133, ОГРН: 1087746731117 |
| | основание государственной регистрации: | | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2011 |

| | | |
|---|---|---|
| должность уполномоченного должностного лица | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Лист 3

| | | | |
|---|---|---|---|
| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 Раздел 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 15 сентября 2023г. | | | |
| Кадастровый номер: | 50:14:0040108:859 | | |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, ареста, ограничения права без необходимого согласия основного правообладателя, третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|---|---|---|---|
| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 Раздел 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 5 | Всего листов выписки: 4 |
| 5 сентября 2023г. | | | |
| Кадастровый номер: | 50:14:0040108:859 | | |

План (чертеж, схема) земельного участка




Масштаб 1:750 Условные обозначения:

| | | |
|---|---|---|
| должность уполномоченного лица | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист № 1 Раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 1 | Всего листов выписки: 4 |
| 7 сентября 2020г. | | | |
| Кадастровый номер: | 50:14:0040108:914 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 50:14:0040108 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 15.09.2020 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют | | |
| Адрес (местоположение): | Российская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Северное с., Крыловской, поляна р., Клязьма, ул влад № 21 | | |
| Площадь, м2: | 2371 +/- 91 | | |
| Кадастровая стоимость, руб: | не определена | | |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов | | |
| Вид разрешенного использования: | для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | | |
| Особые отметки: | данные отсутствуют | | |
| Получатель выписки: | Горячкин Марина Михайловна (представитель правообладателя);<br>Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эссет Менеджмент", ИНН: 7720784153 | | |

| | | |
|---|---|---|
| должность уполномоченного лица | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист № 1 Раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 4 |
| 7 сентября 2020г. | | | |
| Кадастровый номер: | 50:14:0040108:914 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эссет Менеджмент" |
| 2 | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность<br>50-14-0040108/914/2019-1<br>15.09.2020 17:21:27 |
| 3 | Документы-основания: | 3.1 | Решение, № 1 (10), 01/3, Выдан 10.01.2020<br>Соглашение о расторжении договора купли-продажи, Выдан 21.08.2017<br>Договор купли-продажи, Выдан 19.12.2013 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.1 вид: | | Доверительное управление |
| | дата государственной регистрации: | | 15.09.2020 17:21:27 |
| | номер государственной регистрации: | | 50:14:0040108:914:5/50/2020-2 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | данные отсутствуют |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эссет Менеджмент", ИНН: 7721870137, ОГРН: 1097746514317 |
| | основание государственной регистрации: | | Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2013 |

| | | |
|---|---|---|
| должность уполномоченного лица | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

Лист 3

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист №3 Раздел 3 | Всего листов раздела 3: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 15 сентября 2020г. | | | |
| Кадастровый номер: | 50:14:0040108:914 | | |

| | | |
|---|---|---|
| 7 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения об осуществленном государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа | данные отсутствуют |

| | | |
|---|---|---|
| должное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

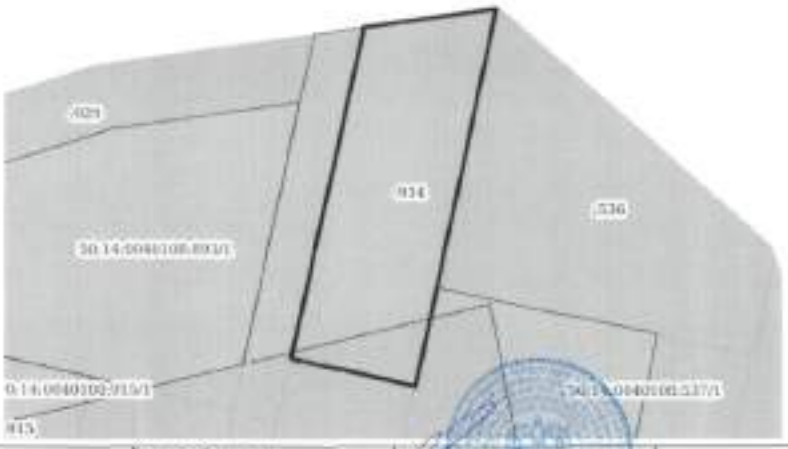
Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист №4 Раздел 3 | Всего листов раздела 3: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 15 сентября 2020г. | | | |
| Кадастровый номер: | 50:14:0040108:914 | | |

План (чертеж, схема) земельного участка




| Масштаб 1:600 | Условные обозначения | | |
|---|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| должное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист №1 Раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 13 сентября 2020г. | | | |
| Кадастровый номер: | 50:14:0040118:927 | | |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 50:14:0040118 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 15.09.2020 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес (местоположение): | Российская Федерация, Московская область, г.о. Пушкинский, Ивантеевка г., Красноармейская, вл.21а/2, помещ. 1 |
| Площадь, м2: | 4439 +/- 589 |
| Кадастровая стоимость, руб: | не определена |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов |
| Виды разрешенного использования: | для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | Кирилова Марина Михайловна (уполномочен арендодателем); ТрастКэпитал Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" (от управляющего Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784155 |

| | | |
|---|---|---|
| должность уполномоченного должностного лица | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист №1 Раздела 2 | Всего листов раздела 2: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 13 сентября 2020г. | | | |
| Кадастровый номер: | 50:14:0040118:927 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент" |
| 2 | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность 50:14:0040118:927-50/158/2020-1 15.09.2020 17:21:27 |
| 3 | Документы-основания: | 3.1 | Решение, № CDX-0113, Выдан 10.04.2020<br>Соглашение о расторжении договора купли-продажи, Выдан 21.09.2017<br>Договор купли-продажи, Выдан 15.12.2015 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.1 вид: | | Запрещение управления |
| | дата государственной регистрации: | | 15.09.2020 17:21:27 |
| | номер государственной регистрации: | | 50:14:0040118:927:50/158/2020-2 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | данные отсутствуют |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784155, ОГРН: 1097799714157 |
| | основание государственной регистрации: | | Приказ генерального управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2015 |

| | | |
|---|---|---|
| должность уполномоченного должностного лица | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Лист 3

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист №2 Раздел 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 13 сентября 2006г. | | | |
| Кадастровый номер: | 50:14:0060108:927 | | |

| № | | |
|---|---|---|
| 7 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения об осуществленных государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа | данные отсутствуют |

| должность | подпись | инициалы, фамилия |
|---|---|---|
| | | |

М.П.

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|---|---|
| Лист №3 Раздел 3 | Всего листов раздела 3: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 13 сентября 2006г. | | | |
| Кадастровый номер: | 50:14:0060108:927 | | |

План (чертеж, схема) земельного участка




Масштаб 1:2000 Условные обозначения:

| должность | подпись | инициалы, фамилия |
|---|---|---|
| | | |

М.П.

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»

Российская Федерация, 115432, г. Москва, проезд Проектируемый №4062-й, д. 6, стр. 1, помещение 36
Тел: +7 (495) 221-64-50, e-mail: info@reserv-am.ru
ИНН 7718784153 КПП 772501001 ОГРН 1097746714317

**Решение**
**об образовании 3 (трех) самостоятельных земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 50:14:0040108:914, 50:14:0040108:927, 50:14:0040108:929**

г. Москва «04» декабря 2023 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», в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава, осуществляющее доверительное управление принадлежащим владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности недвижимым имуществом, в том числе:

- земельным участком с кадастровым номером 50:14:0040108:914, площадью 1071 +- 93 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский район, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; принадлежащим на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 15 сентября 2020 года сделана запись регистрации № 50:14:0040108:914-50/158/2020-1,
- земельным участком с кадастровым номером 50:14:0040108:927, площадью 4459 +- 189 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский район, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; принадлежащим на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 15 сентября 2020 года сделана запись регистрации № 50:14:0040108:927-50/158/2020-1,
- земельным участком с кадастровым номером 50:14:0040108:929, площадью 745 +- 77 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский район, севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21; принадлежащим на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 15 сентября 2020 года сделана запись регистрации № 50:14:0040108:929-50/158/2020-1,



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8
Страница 430 из 441

РЕШИЛ:

- осуществить перераспределение вышеназванных земельных участков и образовать 3 (три) следующих самостоятельных земельных участка, в том числе осуществить их постановку на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на них:

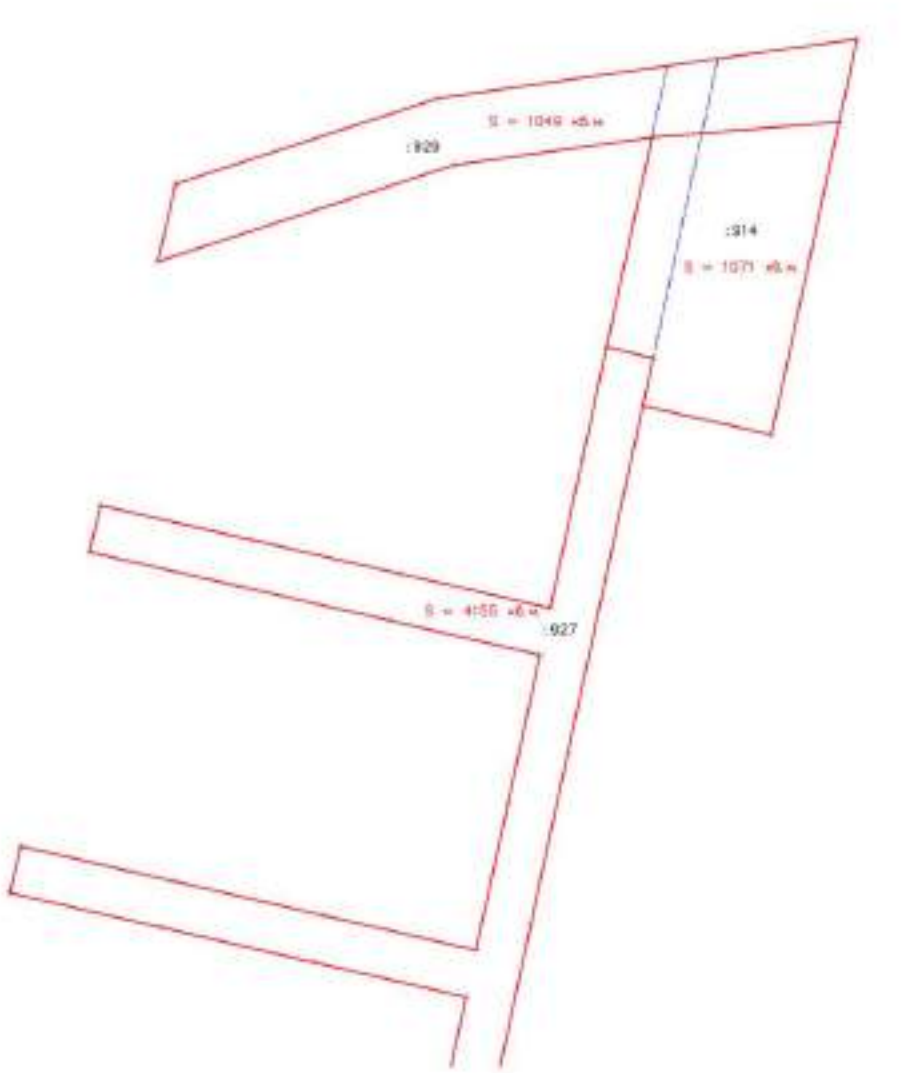
| № п/п | Кадастровый номер или обозначение земельного участка | Площадь (Р), м² |
|---|---|---|
| 1 | 50:14:0040108:ЗУ1 | 1049 |
| 2 | 50:14:0040108:ЗУ2 | 1071 |
| 3 | 50:14:0040108:ЗУ3 | 4155 |

Генеральный директор ООО УК «РЭМ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

Борзова Е.В.



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8
Страница 431 из 441




- красный цвет - это границы образуемых (после перераспределения) земельных участков;
- синий цвет – это текущие (до перераспределения) границы земельных участков.

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

**ВЫПИСКА**
**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков**

| | |
|---|---|
| Полное наименование некоммерческой организации | Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» |
| Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации | НП «АРМО» |
| Место нахождения некоммерческой организации | 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19 |
| Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган) | Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна |
| Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организации оценщиков | 04.07.2007 |
| Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков | 0002 |

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8
Страница 433 из 441

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июня 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о членстве в саморегулируемой организации оценщиков**

15.11.2016 (Дата) № 3199-16 (Номер свидетельства)

**Настоящим подтверждается, что**

**Чужмаков Игорь Александрович**
(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002
(данные документа, удостоверяющего личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной переподготовке 772403000782 от 11.02.2016
(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от "15" 11 2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО (Должность уполномоченного лица) Е.В. Петровская (Ф.И.О.)

Москва

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025682-1 « 22 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор А.С. Буякин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 22 » июля 20 24 г.


018690 - КА1

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

# ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

**№ 220005-035-000163 от 21.11.2022 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков»*, *утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страхователя настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

| | |
|---|---|
| **1. Страховщик** | **ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»**<br>115035, г. Москва, Садовническая наб., 23.<br>ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001<br>р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва<br>к/с 30101810400000000225<br>БИК 044525225 |
| **2. Страхователь** | **Чуэнков Игорь Александрович**<br>Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110<br>Паспорт РФ 46 01 051116<br>Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009 |
| **3. Объект страхования:** | 3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам. |
| **4. Страховой случай:** | 4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.<br>4.2 При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:<br>4.2.1 убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;<br>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;<br>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.<br>4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:<br>• 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;<br>• 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.**<br>5.2. Страховая премия в размере Страховой премии в размере **35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2023 г.<br>5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.<br>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 2023 г. по 31 декабря 2023 г.**<br>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. |

Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

| | |
|---|---|
| | 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия. |
| **7. Определение размера страховой выплаты** | 7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.<br>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:<br>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;<br>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);<br>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя – в порядке, предусмотренном законодательством РФ. |
| **8. Заключительные положения** | 8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.<br>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.<br>8.3. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.<br>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.<br>8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой. |
| **Приложения:** | «Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. |

**Страховщик:**
**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»**
**Директор Департамента**
**страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков**

Г.Р.Юсупова

М.П.

*На основании Доверенности № 02-13-510/21-с от 29.11.2021 г.*

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**
**№ 220005-035-000162 от 21.11.2022 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков»*, *утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

| | |
|---|---|
| **1. Страховщик** | **ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»**<br>115035, г. Москва, Садовническая наб., 23.<br>ИНН/КПП 7705041231 / 770501001<br>р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва<br>к/с 30101810400000000225<br>БИК 044525225 |
| **2. Страхователь** | **ООО «Центр оценки инвестиций»**<br>Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019<br>ИНН 5054011713<br>р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва<br>к/с 30101810345250000266<br>БИК 044583266, ОКПО 73058527<br>Генеральный директор Р.С.Луценко |
| **3. Объект страхования:** | 3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. |
| **4. Страховой случай:** | 4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:<br>4.2.1 убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;<br>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;<br>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.<br>4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:<br>• 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;<br>• 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.**<br>5.2. Страховая премия в размере **82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2023 г.<br>5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.<br>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. |



Передан через Диадок 19.12.2023 15:06 GMT+03:00
7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8
Страница 439 из 441

| | |
|---|---|
| **6. Срок действия договора** | 6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.**<br>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.<br>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия. |
| **7. Определение размера страховой выплаты** | 7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.<br>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:<br>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;<br>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их ненадлежащего оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);<br>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ. |
| **8. Заключительные положения** | 8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.<br>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.<br>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.<br>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.<br>8.5. Договор оформлен О.И.Климовой. |
| **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**

_____ Т.Р.Юсупова

М.П.

*На основании Доверенности № 02-15/510/21-е от 26.11.2021 г.*

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 440 (Четыреста сорок) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

Идентификатор документа 7c0c19af-6d6a-401f-a067-399e6b6b30c8

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

| | Организация, сотрудник | Доверенность: рег. номер, период действия и статус | Сертификат: серийный номер, период действия | Дата и время подписания |
|---|---|---|---|---|
| Подписи отправителя: | Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Чужмаков Игорь Александрович | Не приложена при подписании | 022AC3990077B051AC453A206BCCB21D1D с 08.09.2023 12:09 по 08.09.2024 12:09 GMT+03:00 | 19.12.2023 15:06 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа |
| | ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор | Не требуется для подписания | 015198780081B0CCBB445FC044641BFD90 с 18.09.2023 10:09 по 18.12.2024 10:09 GMT+03:00 | 19.12.2023 15:08 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа |