Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/23-308

от 08 декабря 2023 года

Оценка справедливой стоимости земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объектов: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости 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 № 308 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата проведения оценки:	08 декабря 2023 г.
Дата составления отчета:	08 декабря 2023 г.

г. Королёв МО, 2023 г.

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

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	10
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	10
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	19
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	21
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	31
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	31
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	32
3.1. Общие положения	32
3.2. Анализ рынка недвижимости	32
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	89
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	89
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	91
5.1. Общие положения	91
5.2. Основные понятия оценки	91
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	92
5.4. Согласование результатов оценки	99
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	100
6.1. Выбор подходов и методов оценки	100
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	103
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	110
6.4. Согласование результатов оценки	119
VII. ВЫВОДЫ	120
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	121
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	123
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	145

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 2 из 254

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.

«08» декабря 2023 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 308 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадь 909 +/- 11 кв.м, адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:5457;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадь 898 +/- 10 кв.м, адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:5459;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадь 762 +/- 10 кв.м, адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:5465;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадь 916 +/- 11 кв.м, адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:5473.

Оценка проведена по состоянию на 08 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 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:

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 3 из 254

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

19 301 000
(Девятнадцать миллионов триста одна тысяча)
рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:5457	909 +/- 11	5 072 000
2	50:21:0060403:5459	898 +/- 10	5 011 000
3	50:21:0060403:5465	762 +/- 10	4 107 000
4	50:21:0060403:5473	916 +/- 11	5 111 000

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 № 308 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 земельные участки, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Перечень и характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки, представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень и характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки

№ п/п	Наименование объекта	Наличие коммуникаций	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадь 909 +/- 11 кв.м, адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:5457	коммуникаций нет (по границе), электричество, вода, газ и канализация – оплачиваются отдельно	3 091 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадь 898 +/- 10 кв.м, адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:5459	коммуникаций нет (по границе), электричество, вода, газ и канализация – оплачиваются отдельно	3 053 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадь 762 +/- 10 кв.м, адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:5465	коммуникаций нет (по границе), электричество, вода, газ и канализация – оплачиваются отдельно	2 419 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадь 916 +/- 11 кв.м, адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:5473	коммуникаций нет (по границе), электричество, вода, газ и канализация – оплачиваются отдельно	3 114 000

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	50:21:0060403:5457	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
2	50:21:0060403:5459	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
3	50:21:0060403:5465	есть	Договор краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014 г. с Дополнительными соглашениями № 1 от 14.07.2014 г.; № 2 от 14.07.2014 г.; № 3 от 08.10.2014 г.; № 4 от 17.11.2014 г.; № 5 от 23.12.2014 г.; № 6 от 06.02.2015 г.; № 7 от 05.03.2015 г.; № 8 от 16.03.2015 г.;	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 5 из 254

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
			№ 9 от 13.04.2015 г.; № 10 от 08.07.2015 г.; № 11 от 09.12.2015 г.; № 12 от 15.01.2016 г.; № 13 от 31.01.2017 г.; № 14 от 28.08.2017 г.; № 15 от 26.12.2017 г.; № 16 от 13.03.2018 г.; № 17 от 12.03.2019 г.; № 18 от 10.02.2021 г.; № 19 от 18.03.2021 г.; № 20 от 02.09.2022 г. к нему	
4	50:21:0060403:5473	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 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 – 08.12.2023 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 – 08.12.2023 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 стоимости затрат на инженерные коммуникации поселка, инфраструктуру поселка (дороги, ограждение, освещение), заключение сделки (заключение

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

Договора купли продажи для каждого земельного участка) и без учета капитальных строений и сооружений, находящихся на оцениваемых земельных участков (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.
- 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.

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

- 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 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». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
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

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

	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

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.

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

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

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

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

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

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 цели 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

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 11 из 254

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 оцениваемых объектов. 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;
- расчет стоимости объекта (объектов) оценки проводится при условии отсутствия на нем (них) объектов капитального строительства, если таковые имеются, т.е. объект (объекты) оценки рассматривается (-ются) как свободный (–ые) от застройки (незастроенный (-ые));

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

- 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 индивидуального жилищного строительства;
  - из проведенного правового анализа документов предоставленных заказчиком и устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объектов оценки для освоения в целях индивидуального жилищного строительства не выявлено;
  - оцениваемые земельные участки по прежнему располагаются в местности, где уровень грунтовых вод не угрожает их прямому предназначению (затопляемость отсутствует);
  - существенных изменений по наличию коммуникаций на оцениваемых земельных участках не произошло - коммуникаций нет (по границе);
  - состояние подъездных дорог до оцениваемых земельных участков оценивается как хорошее – дорога до самых участков, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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

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

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:5457	909 +/- 11	не применяется	5 072 000	не использовался	5 072 000
2	50:21:0060403:5459	898 +/- 10	не применяется	5 011 000	не использовался	5 011 000
3	50:21:0060403:5465	762 +/- 10	не применяется	не использовался	4 107 000	4 107 000
4	50:21:0060403:5473	916 +/- 11	не применяется	5 111 000	не использовался	5 111 000
	Итого					**19 301 000**

** - 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 (объектов) 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;

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

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

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

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

1.11. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных 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.»

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

«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

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 16 из 254

подход и доходный подход.

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

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

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

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

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (Сведения о характеристиках объекта недвижимости) на каждый оцениваемый земельный участок	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии
2	Договор краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014 г. с Дополнительными соглашениями № 1 от 14.07.2014 г.; № 2 от 14.07.2014 г.; № 3 от 08.10.2014 г.; № 4 от 17.11.2014 г.; № 5 от 23.12.2014 г.; № 6 от 06.02.2015 г.; № 7 от 05.03.2015 г.; № 8 от 16.03.2015 г.; № 9 от 13.04.2015 г.; № 10 от 08.07.2015 г.; № 11 от 09.12.2015 г.; № 12 от 15.01.2016 г.; № 13 от 31.01.2017 г.; № 14 от 28.08.2017 г.; № 15 от 26.12.2017 г.; № 16 от 13.03.2018 г.; № 17 от 12.03.2019 г.; № 18 от 10.02.2021 г.; № 19 от 18.03.2021 г.; № 20 от 02.09.2022 г. к нему	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии
3	Письмо Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»	Исх. № СЛХ-081223-01 от 08.12.2023 г.	копия

Источник. 1. Данные заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 3, представлены в Приложении 2 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 объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадь 909 +/- 11 кв.м, адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:5457;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадь 898 +/- 10 кв.м, адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:5459;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадь 762 +/- 10 кв.м, адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:5465;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадь 916 +/- 11 кв.м, адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый номер: 50:21:0060403:5473.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки оцениваемые земельные участки входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», что подтверждается соответствующими записями в Выписках из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости на каждый оцениваемый земельный участок.

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 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.

1. Объекты оценки имеют ограничения прав и обременения в виде *доверительного управления*, что подтверждается соответствующими записями в Выписках из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на каждый оцениваемый земельный участок.

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

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

доверительного управления как вида обременения осуществляется Гражданским кодексом РФ.

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

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам.

Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

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

2. Объект оценки с кадастровым номером 50:21:0060403:5465 имеет ограничения (обременения) права в виде зарегистрированного Договора аренды. Основные положения Договора аренды представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Основные положения Договора аренды

Наименование показателя	Значение показателя
Реквизиты Договора	Договор краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014 г. с Дополнительными соглашениями № 1 от 14.07.2014 г.; № 2 от 14.07.2014 г.; № 3 от 08.10.2014 г.; № 4 от 17.11.2014 г.; № 5 от 23.12.2014 г.; № 6 от 06.02.2015 г.; № 7 от 05.03.2015 г.; № 8 от 16.03.2015 г.; № 9 от 13.04.2015 г.; № 10 от 08.07.2015 г.; № 11 от 09.12.2015 г.; № 12 от 15.01.2016 г.; № 13 от 31.01.2017 г.; № 14 от 28.08.2017 г.; № 15 от 26.12.2017 г.; № 16 от 13.03.2018 г.; № 17 от 12.03.2019 г.; № 18 от 10.02.2021 г.; № 19 от 18.03.2021 г.; № 20 от 02.09.2022 г. к нему
Арендодатель	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «Содружество»
Период действия Договора аренды	с 25.04.2014 г. Договор заключен сроком на 11 месяцев. При этом в случае, если в срок не позднее чем за 20 рабочих дней до момента истечения срока аренды ни одна из Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она возражает против продления аренды на новый срок, то в день истечения срока аренды настоящий Договор считается продленным на тех же условиях на новый срок 11 месяцев. В этом случае какого-либо дополнительного соглашения Стороны не составляют.
Цель аренды	Для реализации инвестиционного проекта по созданию коттеджей с инженерными сетями и благоустройством на территории коттеджного поселка «Орловъ», с правом проектирования и строительства объектов малоэтажной жилой застройки (коттеджи и дуплексы), а также необходимых объектов благоустройства и инженерной инфраструктуры.
Ежемесячная арендная плата	размер ежемесячной арендной платы за пользование любым из объектов рассчитывается по следующей формуле: (1,2*Н*К*к/12)/100, в том числе НДС 20% где: 1,2 – ставка НДС; Н – налоговая ставка, применимая для расчета земельного налога в отношении Объекта; К – кадастровая стоимость Объекта; к – коэффициент, определяемый согласно п.15 ст.396 Налогового кодекса РФ.

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

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

1. 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 и ипотеки.

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 и ипотеки 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. При оценке объект оценки с кадастровым номером 50:21:0060403:5465 учитывается тот факт, что на указанный земельный участок заключен Договор аренды.

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

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 3.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.2. и в дальнейшем не детализировались.

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

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

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.8.

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

Данные о категории и виде разрешенного использования объекта (объектов) оценки представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные о категории и виде разрешенного использования объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Категория объекта	Вид разрешенного использования объекта
1	50:21:0060403:5457	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
2	50:21:0060403:5459	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Категория объекта	Вид разрешенного использования объекта
3	50:21:0060403:5465	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
4	50:21:0060403:5473	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства

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

Установлено, что оцениваемые земельные участки входят в состав жилого комплекса (поселка) «Орловъ», который находится в Ленинском районе Московской области.

Источник: 1. https://www.asterra.ru/projects/orlov/genplan/.

2. https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.55565244885464,37.8880334760054/18/@1b4un349xl?text=50%3A21%3A0060403%3A9391&type=1&opened=50%3A21%3A60403%3A9391

В табл. 6 представлено сопоставление кадастровых номеров оцениваемых земельных участков с номерами этих же земельных участков на схеме генерального плана поселка.

Таблица 6.

Сопоставление кадастровых номеров оцениваемых земельных участков с номерами этих же земельных участков на схеме генерального плана поселка

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка
1	50:21:0060403:5457	909 +/- 11	56
2	50:21:0060403:5459	898 +/- 10	58
3	50:21:0060403:5465	762 +/- 10	64
4	50:21:0060403:5473	916 +/- 11	57

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

Схема поселка и нумерация участков внутри поселка представлены на рис. 1.

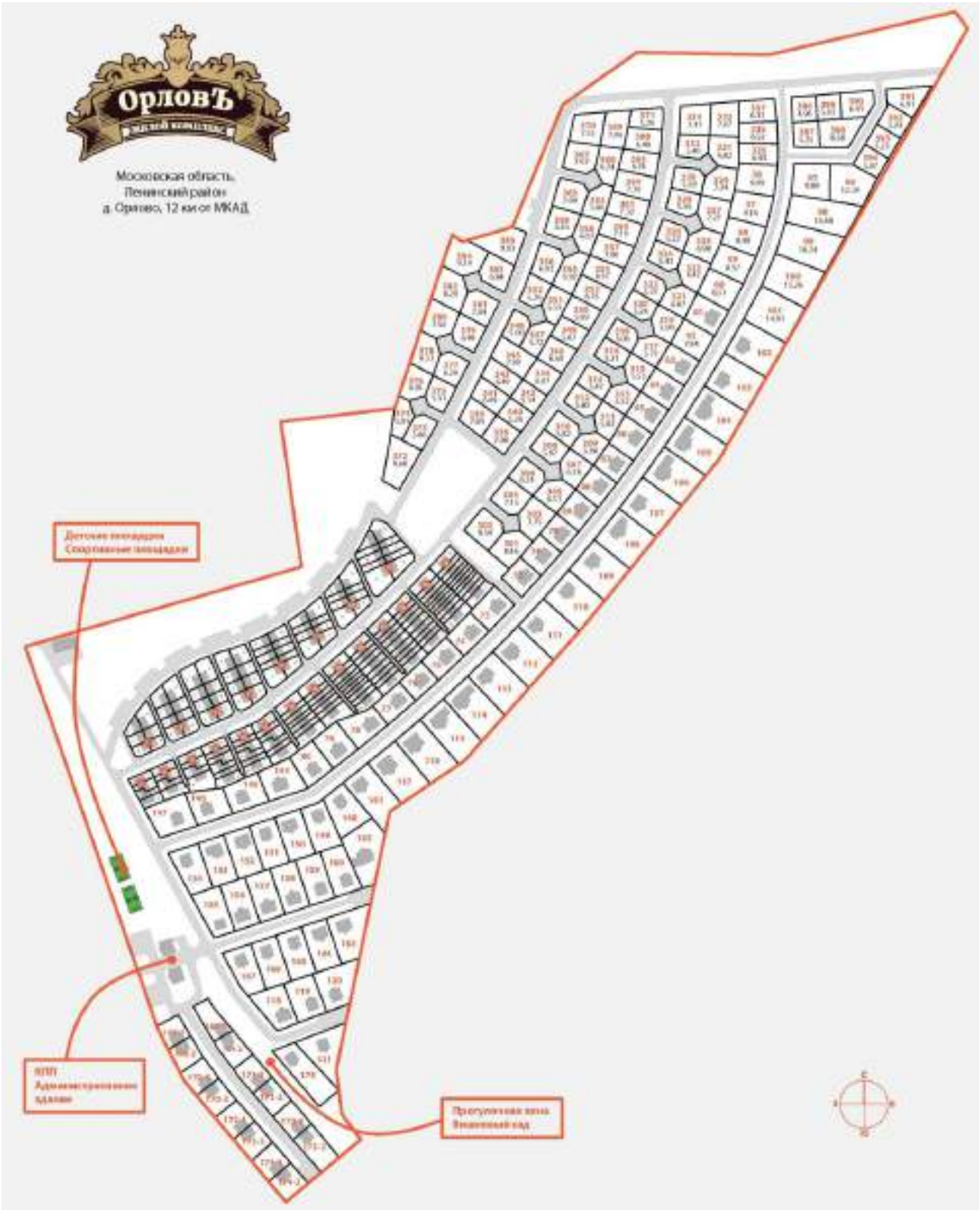


Рис. 1. Схема поселка и нумерация участков внутри поселка.

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);

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

- 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 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

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, ветхие микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	VI

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 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.

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

Таблица 7.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Адрес объекта
1	50:21:0060403:5457	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово
2	50:21:0060403:5459	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово
3	50:21:0060403:5465	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово
4	50:21:0060403:5473	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово

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

Как уже ранее было отмечено, оцениваемые земельные участки входят в состав жилого комплекса «Орловъ», который находится в Ленинском районе Московской области (https://www.asterra.ru/projects/orlov/).

Местоположение объектов оценки представлено на фрагментах карты Московской области (рис. 2, 3).

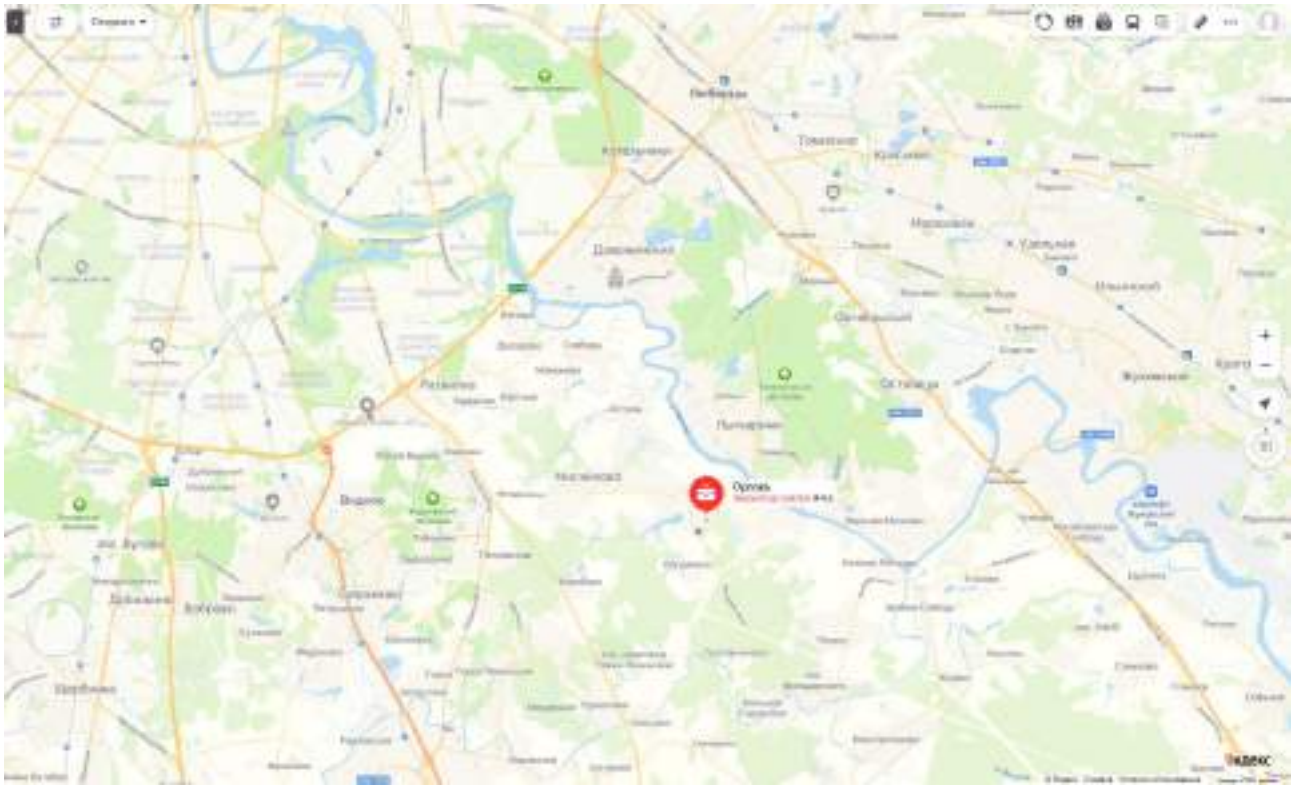


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

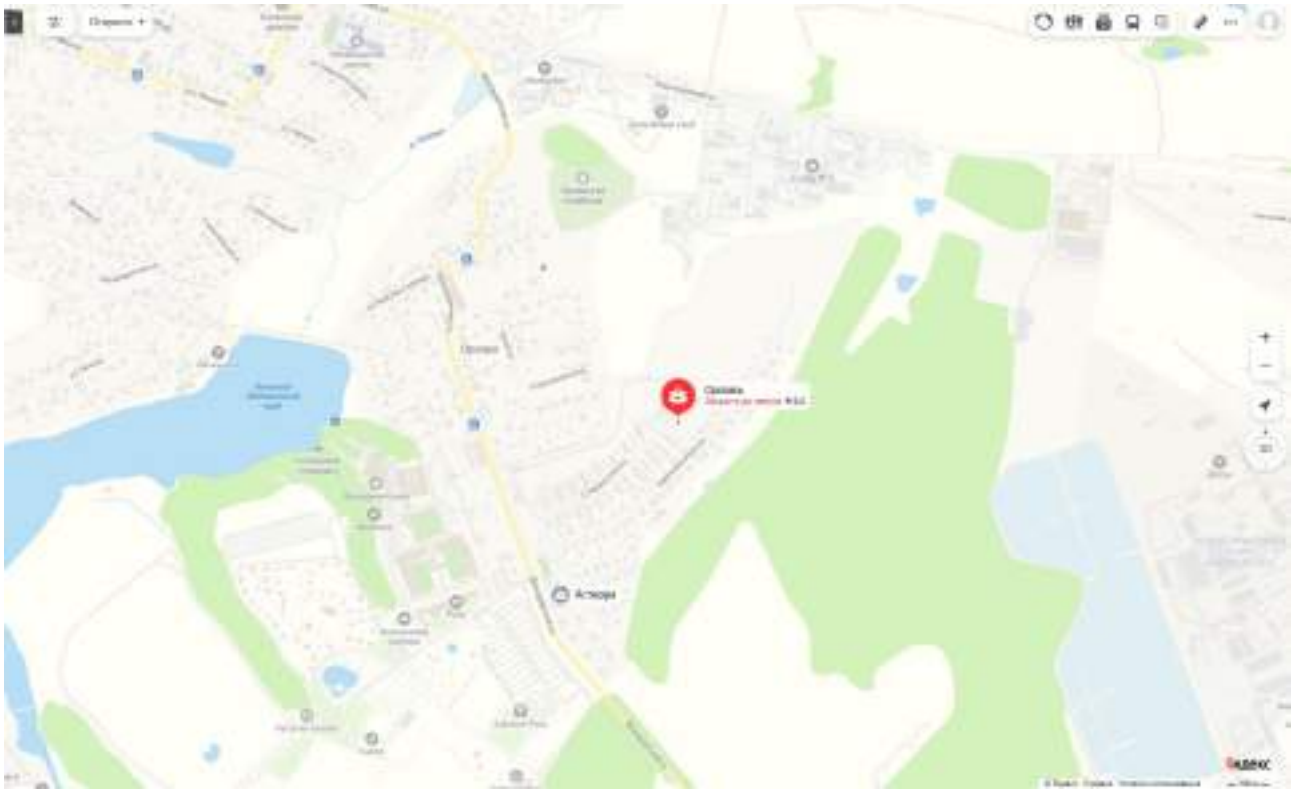


Рис. 3. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД*
1	50:21:0060403:5457	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объекты расположены вне города	12 км по Каширскому шоссе
2	50:21:0060403:5459	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объекты расположены вне города	12 км по Каширскому шоссе
3	50:21:0060403:5465	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объекты расположены вне города	12 км по Каширскому шоссе
4	50:21:0060403:5473	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объекты расположены вне города	12 км по Каширскому шоссе

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://www.asterra.ru/projects/orlov/.

4. Анализ оценщика.

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 объекта	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
1	50:21:0060403:5457	909 +/- 11	909,0	нет (электричество, вода, газ и канализация – оплачиваются отдельно)	без сильных перепадов высот (ровный)	
2	50:21:0060403:5459	898 +/- 10	898,0	нет (электричество, вода, газ и канализация – оплачиваются отдельно)	без сильных перепадов высот (ровный)	
3	50:21:0060403:5465	762 +/- 10	762,0	нет (электричество, вода, газ и канализация – оплачиваются отдельно)	без сильных перепадов высот (ровный)	
4	50:21:0060403:5473	916 +/- 11	916,0	нет (электричество, вода, газ и канализация – оплачиваются отдельно)	без сильных перепадов высот (ровный)	

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.
2. http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/.

Результаты фотофиксации (осмотра) объекта (объектов) оценки представлены на фото 1-8.

Фото 1. Земельный участок с кадастровым номером: 50:21:0060403:5457

Фото 2. Земельный участок с кадастровым номером: 50:21:0060403:5457

Фото 3. Земельный участок с кадастровым номером: 50:21:0060403:5459

Фото 4. Земельный участок с кадастровым номером: 50:21:0060403:5459

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

Фото 5. Земельный участок с кадастровым номером: 50:21:0060403:5465

Фото 6. Земельный участок с кадастровым номером: 50:21:0060403:5465

Фото 7. Земельный участок с кадастровым номером: 50:21:0060403: 5473

Фото 8. Земельный участок с кадастровым номером: 50:21:0060403:5473

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

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
1	50:21:0060403:5457	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
2	50:21:0060403:5459	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
3	50:21:0060403:5465	земельный налог в соответствии с законодательством	указаны в табл. 4	указан в табл. 4	нет данных
4	50:21:0060403:5473	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных

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

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
1	50:21:0060403:5457	отсутствует
2	50:21:0060403:5459	отсутствует
3	50:21:0060403:5465	отсутствует
4	50:21:0060403:5473	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).

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

Таблица 12.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
1	50:21:0060403:5457	в наличии	нет	нет
2	50:21:0060403:5459	в наличии	нет	нет
3	50:21:0060403:5465	в наличии	нет	нет
4	50:21:0060403:5473	в наличии	нет	нет

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

Необходимо отметить, что на оцениваемом земельном участке с кадастровым номером 50:21:0060403:5465, в отношении которого заключен Договор краткосрочной аренды, построен объект капитального строительства (жилой дом).

В соответствии с п. 6 Задания на оценку: «Стоимость объектов оценки определяется без учета стоимости затрат на инженерные коммуникации поселка, инфраструктуру поселка (дороги, ограждение, освещение), заключение сделки (заключение Договора купли продажи для каждого земельного участка) и *без учета капитальных строений и сооружений, находящихся на оцениваемых земельных участков (при наличии таковых)*.

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

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

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

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. 13.

Таблица 13.

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 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

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 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

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	5,2	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	10,6	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	5,6	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	-1,6	4,6	25,4	24,6	26,5
Добыча полезных ископаемых	-2,9	56,9	23,1	41,2	26,3	3,6	-16,5	-20,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	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	76,1	-	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	73,5	-	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	60,8	-	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**	**5,8**	**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	7,8	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.–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
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,6	0,9	0,2	0,4	0,6	4,7	4,4	-6,1	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	32,9	3,5	-5,7	-6,6	-9,9	-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	19,5
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	-6,3	0,5	0,6	-6,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,9	3,5	3,4	0,3	2,5	6,8	-1,7	-9,3	-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.

	окт.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	18,0
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 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

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	5,7	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	-22,8	-4,9	2,3
легкая промышленность	4,8	7,2	5,3	6,8	6,7	6,8	6,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	8,2	11,8
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	6,4	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 сентября 2023 года (данные за октябрь 2023 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам сентября 2023 года представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам сентября 2023 года

Наименование показателя	сентябрь 2023 г.	В % к		январь – сентябрь 2023 г. в % к январю – сентябрю 2022 г.	Справочно		
		сентябрю 2022 года	августу 2022 г.		сентябрь 2022 г. в % к		январь – сентябрь 2022 г. в % к январю – сентябрю 2021 г.
					сентябрю 2021 года	августу 2022 г.	
Индекс промышленного производства[1)]	x	112,1	90,5	112,0	97,7[2)]	97,9[2)]	106,4[2)]
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	2 597,9	136,1	97,8	133,3	127,0[2)]	100,5[2)]	132,8[2)]
обрабатывающие производства	436 295,5	126,8	97,4	120,6	96,3[2)]	103,7[2)]	108,3[2)]
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	24 350,9	104,8	101,9	112,3	104,5[2)]	110,7[2)]	103,2[2)]
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	16 249,7	134,3	100,2	126,4	97,2[2)]	97,3[2)]	105,5[2)]
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	63 395,1	89,9	84,5	89,5	110,8[3)]	94,7[3)]	140,8[3)]
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров[4)]	1 089,4	107,5	89,0	78,3	76,7	78,7	162,4
Оборот розничной торговли, млн. рублей	328 318,2	118,7	95,6	105,9	80,8	93,9	88,2
Оборот общественного питания, млн. рублей	16 628,9	108,2	101,1	116,6	105,9	100,7	97,4
Объем платных услуг населению, млн. рублей	66 977,2	101,9	101,6	100,3	106,5	100,9	111,6
Индекс потребительских цен, %	x	107,5	100,6	107,7	115,6	100,4	116,2
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	11 323	54,2	92,7	68,3	48,1	98,9	25,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций[7)]							
номинальная, рублей	78 617,2	119,6	98,4	115,1	110,1	97,3	110,8
реальная	x	111,5	98,6	106,8	95,0	97,7	95,3

[1)] Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение,

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

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] Данные приведены за август 2023 г., август 2023 г. к августу 2022 г., август 2023 г. к июлю 2023 г., январь-август 2023 г. к январю-августу 2022 г., август 2022 г. к августу 2021 г., август 2022 г. к июлю 2022 г., январь-август 2022 г. к январю-августу 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-сентябре%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, 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

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

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.

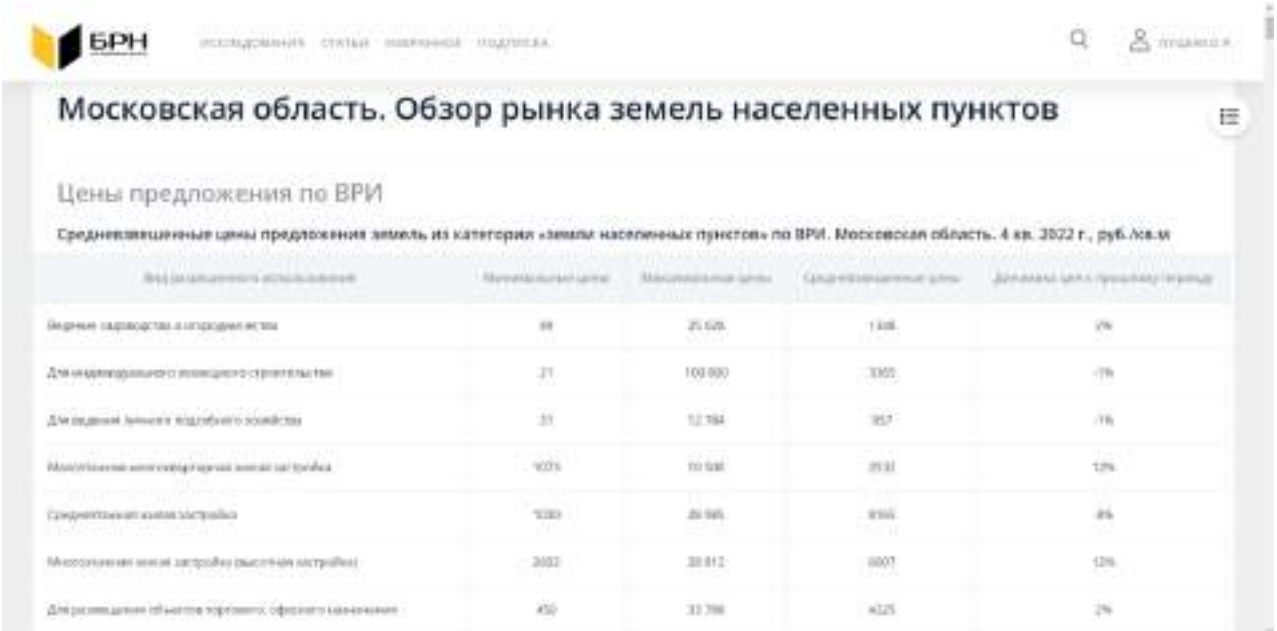
С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

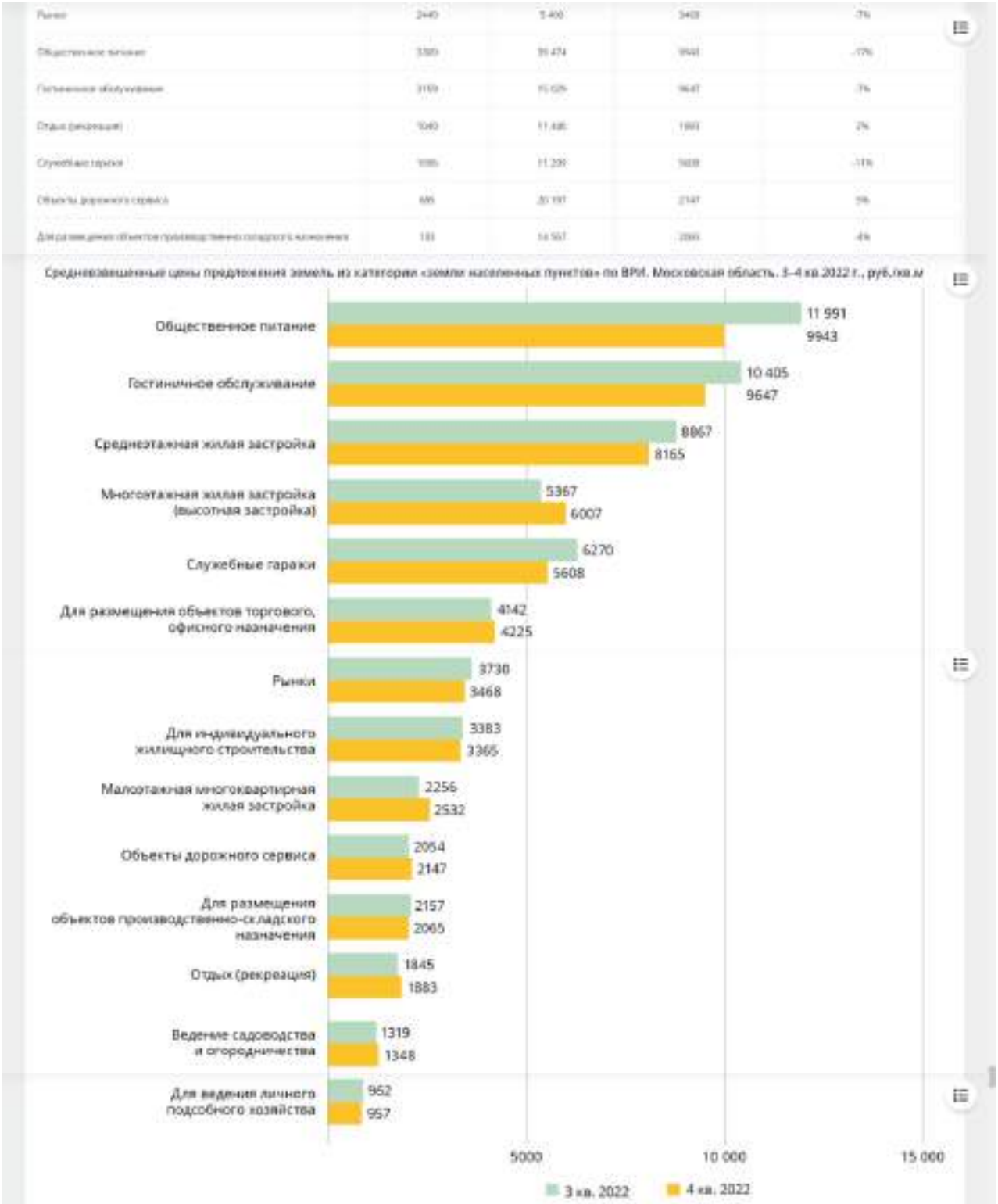
- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает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

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.




Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ, Московская область, 3–4 кв 2022 г., руб./кв.м
Общественное питание
11 991
9943
Гостиничное обслуживание
10 405
9647
Среднеэтажная жилая застройка
8067
8165
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
5367
6007
Служебные гаражи
6270
5608
Для размещения объектов торгового, офисного назначения
4142
4225
Рынки
3730
3468
Для индивидуального жилищного строительства
3383
3365
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
2256
2532
Объекты дорожного сервиса
2054
2147
Для размещения объектов производственно-складского назначения
2157
2065
Отдых (рекреация)
1845
1883
Ведение садоводства и огородничества
1319
1348
Для ведения личного подсобного хозяйства
962
957
5000
10 000
15 000
3 кв. 2022
4 кв. 2022

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

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
Белорецкий г.о.	764	1%	1143	2%	1089	-4%
Волоколамский г.о.	476	-5%	575	-3%	746	6%
г.о. Балашиха	5235	-1%	3904	-4%	6059	-1%
г.о. Бронницы	577	1%	864	7%	-	-
г.о. Воскресенск	504	-3%	549	-5%	442	-6%
г.о. Долгопрудный	5252	-2%	7252	8%	-	-
г.о. Домодедово	1699	7%	1051	-4%	1071	1%
г.о. Дубна	445	-3%	1275	-4%	1137	-7%
г.о. Егорьевск	398	6%	817	-4%	420	-1%
г.о. Жуковский	1596	-9%	2133	1%	-	-
г.о. Зарайск	163	4%	364	-5%	244	2%
г.о. Ивантеевка	2887	-5%	-	-	-	-
г.о. Истра	3281	11%	3808	7%	2093	7%
г.о. Каширa	294	-2%	422	2%	912	10%

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	-7%
г.о. Коломна	3975	2%	6324	-6%	-	-
г.о. Красноармейск	908	9%	-	-	-	-
г.о. Красногорск	5349	1%	6913	0,3%	6163	-3%
г.о. Лобня	2676	17%	3275	10%	2363	5%
г.о. Лосино-Петровский	-	-	1563	1%	-	-
г.о. Лотошино	-	-	375	2%	382	-7%
г.о. Луховицы	-	-	386	-3%	329	1%
г.о. Лыткарино	3488	-14%	4128	-7%	-	-
г.о. Люберцы	5039	-4%	3267	-4%	-	-
г.о. Мытищи	3899	0,9%	6349	-2%	3462	-7%
г.о. Озеры	354	-4%	388	-2%	447	-1%
г.о. Павловский Посад	432	-2%	1168	6%	583	5%
г.о. Подольск	2599	-4%	3453	-5%	3381	2%
г.о. Пролетарский	408	-6%	278	1%	793	6%
г.о. Пущино	431	-2%	444	8%	220	2%
г.о. Серебряные Пруды	151	-7%	340	-3%	247	-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	4%
г.о. Солнечногорск	1921	12%	2358	-2%	1438	1%
г.о. Орехово	546	-6%	1681	-2%	575	-2%
г.о. Юрьевка	2220	8%	1221	-7%	-	-
г.о. Химки	3883	1%	11183	-5%	6753	-6%
г.о. Черноголовка	-	-	755	4%	752	10%
г.о. Чехов	790	2%	1222	1%	951	3%
г.о. Шатура	164	-12%	171	-2%	214	-8%
г.о. Шаховская	171	-5%	324	1%	235	2%
г.о. Щелково	866	7%	878	-18%	1213	10%
г.о. Электрогорск	639	4%	780	-3%	-	-
г.о. Электросталь	707	-6%	923	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%	1545	-4%	780	1%
Коломенский г.о.	575	-8%	558	-5%	343	1%
Ленинский г.о.	3589	-3%	2878	1%	3959	4%
Можайский г.о.	339	-2%	498	-2%	368	-7%
Наро-Фоминский г.о.	812	3%	1613	3%	1009	3%
Одинцовский г.о.	2487	1%	13653	-1%	3710	1%
Орехово-Зуевский г.о.	338	4%	680	11%	387	-8%
Пушкинский г.о.	3275	-2%	2901	1%	2465	13%
Раменский г.о.	667	-3%	900	4%	1512	-5%
Рузский г.о.	907	7%	859	-9%	777	-7%
Сергиево-Посадский г.о.	478	9%	680	-9%	680	9%
Талдомский г.о.	367	-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		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Белородский г.о.	-	-	-	-	12 080	82%
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. Ярославский	-	-	-	-	-	-
г.о. Зарайск	-	-	-	-	-	-
г.о. Ивантеевка	-	-	-	-	-	-
г.о. Истра	3030	-9%	-	-	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		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Клин	-	-	-	-	-	-
г.о. Коломна	-	-	-	-	-	-
г.о. Красноармейск	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорск	5767	-4%	28 083	8%	28 082	6%
г.о. Лобня	-	-	-	-	-	-
г.о. Лосино-Петровский	-	-	-	-	-	-
г.о. Лотошино	-	-	-	-	-	-
г.о. Луховицы	-	-	-	-	-	-
г.о. Лыткарино	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберцы	3240	-3%	7862	-3%	5767	-5%
г.о. Мытищи	6006	н/д	-	-	-	-
г.о. Озёры	-	-	-	-	-	-
г.о. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	-	-	12 088	н/д	12 240	н/д
г.о. Протвино	-	-	-	-	-	-
г.о. Пущино	-	-	-	-	-	-
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		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Серпухов	-	-	-	-	-	-
г.о. Солнечногорск	1169	7%	-	-	4585	-8%
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-
г.о. Фрязино	-	-	-	-	-	-
г.о. Химки	-	-	18 300	3%	6384	4%
г.о. Черноголовка	-	-	-	-	-	-
г.о. Чехов	-	-	-	-	-	-
г.о. Шатура	-	-	-	-	-	-
г.о. Шаховская	-	-	-	-	-	-
г.о. Щелково	-	-	-	-	4545	10%
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		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Дмитровский г.о.	2563	1%	-	-	-	-
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-
Ленинский г.о.	4280	6%	9679	-24%	-	-
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	1602	7%	-	-	14 615	нед
Одинцовский г.о.	10 536	77%	-	-	17 495	-3%
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-4401	12%	-	-
Пушкинский г.о.	2880	3%	-	-	18 400	-5%
Раменский г.о.	2140	5%	-	-	3391	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.	8338	2%	-	-	-	-	-	-
Волоколамский г.о.	1945	9%	-	-	-	-	-	-
г.о. Балашиха	12 137	-4%	-	-	-	-	-	-
г.о. Воскресенск	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Долгопрудный	11 133	н/д	-	-	-	-	-	-
г.о. Домодедово	3175	-9%	3800	н/д	-	-	-	-
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	7420	11%	-	-	-	-	-	-
г.о. Жуковский	17 019	4%	-	-	-	-	-	-
г.о. Истра	4070	-6%	-	-	12 837	-7%	-	-
г.о. Клин	2540	3%	-	-	-	-	-	-
г.о. Котельники	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорск	15 617	-2%	-	-	2 938	н/д	-	-

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	7071	28%	-	-	-	-	-	-
г.о. Лотошино	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Луховицы	6867	6%	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберцы	6273	-9%	3400	20%	-	-	-	-
г.о. Мытищи	5563	8%	-	-	18 810	8%	-	-
г.о. Павловский Посад	1471	-9%	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	3883	-8%	-	-	-	-	-	-
г.о. Серпухов	7980	2%	-	-	-	-	-	-
г.о. Солнечногорск	8619	-8%	-	-	3 898	8%	-	-
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 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. Чехов	2384	3%	-	-	-	-	-	-
г.о. Щёлково	-	-	-	-	6607	-48% [ ]	-	-
Дмитровский г.о.	4387	-3%	-	-	-	-	2158	4%
Коломенский г.о.	4057	-27%	-	-	-	-	-	-
Ленинский г.о.	6141	5%	-	-	-	-	10 237	7%
Можайский г.о.	2705	7%	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	2522	3%	-	-	13 414	2%	-	-
Одинцовский г.о.	10 186	-1%	-	-	19 474	8%	15 828	-10%
Орехово-Зуевский г.о.	3632	4%	-	-	-	-	-	-
Пушкинский г.о.	6700	8%	-	-	7361	н/д	-	-
Раменский г.о.	1157	-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 кондового 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
Белорусский г.о.	-	-	-	-	885	-2%	2160	-3%
Волоколамский г.о.	2538	-5%	-	-	-	-	503	13%
г.о. Балашиха	1234	6%	7341	4%	10 000	н/д	5384	-2%
г.о. Воскресенск	-	-	1698	3%	-	-	399	3%
г.о. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-	3015	12%
г.о. Домодедово	3070	-4%	-	-	-	-	1455	-4%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Жуковский	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Истра	-	-	-	-	-	-	2717	-2%
г.о. Клин	-	-	-	-	-	-	202	6%
г.о. Котельники	-	-	-	-	-	-	14 357	-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

Муниципальные образования	Отдых (рекреация)		Скотобные пороки		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	нд
г.о. Лотошино	-	-	-	-	-	-	289	-18%
г.о. Луховицы	-	-	-	-	-	-	228	3%
г.о. Люберцы	-	-	-	-	2505	-2%	5031	11%
г.о. Мытищи	1845	7%	3800	3%	-	-	3586	26%
г.о. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	-	-	-	-	-	-	2620	24%
г.о. Сергиев	-	-	-	-	-	-	238	6%
г.о. Солнечногорск	-	-	2285	-21%	5000	14%	-	[illegible]
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-	1219	-
г.о. Химки	-	-	3887	нд	-	-	6180	1%

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

Муниципальные образования	Отдых (рекреация)		Скотобные пороки		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	-	-	-	-	3988	-12%	1299	13%
Дмитровский г.о.	-	-	3964	2%	-	-	1111	-2%
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-	514	3%
Ленинский г.о.	-	-	-	-	7611	-15%	4356	3%
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-	272	-4%
Наро-Фоминский г.о.	-	-	-	-	3986	нд	1805	-4%
Одинцовский г.о.	11 440	-6%	-	-	20 197	-2%	8396	31% [1]
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	-	-	350	-42% [2]
Пушкинский г.о.	-	-	-	-	-	-	3071	-1%
Раменский г.о.	-	-	3137	6%	3070	нд	-	-
Рузский г.о.	1548	6%	-	-	-	-	1412	-4%
Сергиево-Посадский г.о.	6128	-14%	11 259	нд	-	-	-	-

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, сот.	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	3064	-2%	3807	2%	2355	2%
> 5 ≤ 10	1460	-1%	1737	-4%	1480	1%
> 10 ≤ 15	1152	3%	1906	-1%	1012	-3%
> 15 ≤ 30	1267	4%	4555	3%	752	-1%

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

> 30 и 50	2879	-6%	9648	-5%	815	1%
> 50 и 100	2939	9%	14478	-1%	887	3%
> 100 и 300	384	-1%	3803	-2%	893	5%
> 300 и 500	1026	11%	2343	19%	86	6%
> 500 и 1000	625	7%	2317	4%	-	-
> 1000	2150	1%	915	1%	2855	9%
≤ 5	-	-	-	-	-	-
> 5 и 10	2462	7%	-	-	-	-
> 10 и 15	5767	44% ①	-	-	6567	5%
> 15 и 30	3862	-10%	-	-	18 480	9%
> 30 и 50	1375	-48% ②	15 190	-10%	12 240	5%
> 50 и 100	-	-	-	-	8303	-23%
> 100 и 300	3730	-1%	15 183	3%	13 868	57% ②
> 300 и 500	6603	16%	1030	-4%	8855	-5%
> 500 и 1000	2648	3%	9579	-20%	9711	-2%
> 1000	1073	7%	7882	-3%	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

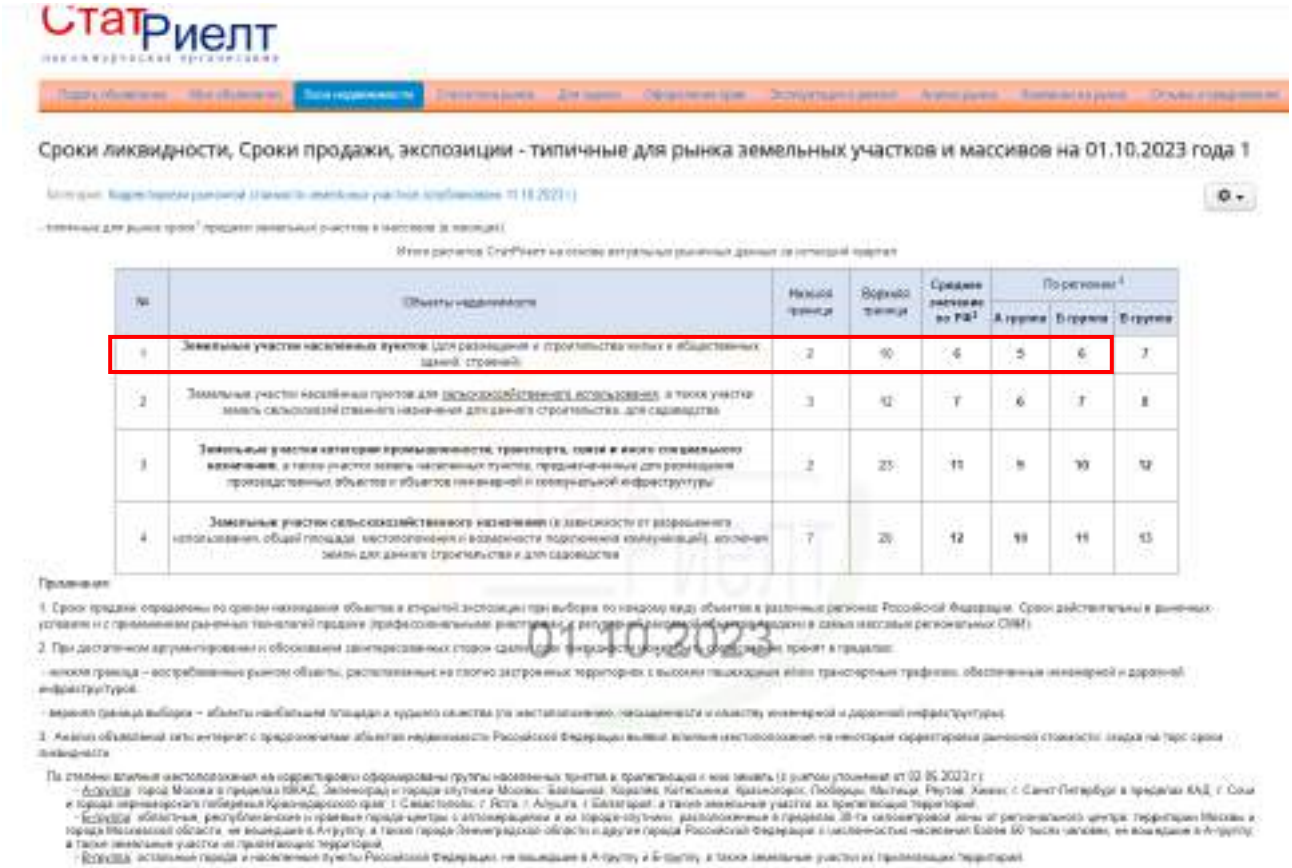
Диапазоны площадей, сот	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Постоянное обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	8872	-5%	-	-	-	-	18 237	7%
> 5 и 10	7968	-21%	-	-	7961	8%	-	-
> 10 и 15	3604	13%	-	-	6607	-48% ①	-	-
> 15 и 30	7674	3%	3896	15%	16 032	-3%	5619	-8%
> 30 и 50	5113	-4%	4040	1%	3934	н/д	-	-
> 50 и 100	8092	-3%	3000	н/д	8804	-14%	-	-
> 100 и 300	6598	-2%	-	-	-	-	-	-
> 300 и 500	3103	-18%	-	-	-	-	-	-
> 500 и 1000	3435	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, сот	Отдых дискриминант		Стоянные 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
≤ 5	-	-	3800	-2%	6480	н/д	-	-
> 5 и 10	-	-	3964	2%	5249	-14%	2306	-2%
> 10 и 15	8120	-14%	-	-	-	-	-	-
> 15 и 30	2392	-8%	4713	-①	7685	18%	5652	-1%
> 30 и 50	11 440	-8%	-	-	-	-	3683	19%
> 50 и 100	-	-	2205	-21%	9979	-11%	2231	-7%
> 100 и 300	2539	-5%	3857	-28% ②	19 319	-2%	2231	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.



СтатРиелт

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. Срок продажи определены по сроком нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Срок действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными участниками рынка недвижимости) в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обоснованием 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.):

- А-группа: 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.

- Б-группа: 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 вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

01.10.2023

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 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

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 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

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 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

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 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

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 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 57 из 254

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. 15.

Таблица 15.

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. 15 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. 16.

Таблица 16.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	для индивидуального жилищного строительства
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	Российская Федерация, Московская область, р-н Ленинский, с/п Молоковское, д. Орлово, (ЖК «Орловъ»)
ценовая зона в пределах области	в пределах до 15 км от МКАД
типовая зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	12 км от МКАД по Каширскому шоссе
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовалось
форма объекта	не локализовалось

Источник: 1. Анализ оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 17 условиями локализации. В качестве источника информации использовался информационный сайт: https://www.asterra.ru,

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 58 из 254

ссылки на который представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

На указанном в Приложении 1 настоящего отчета ресурсе, актуальны оферты, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

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 продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 17 – 24. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему отчету.

Таблица 17.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Вид разрешенного использования объекта
Все объекты анализа	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 18.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Все объекты анализа	Российская Федерация, Московская область, р-н Ленинский, с/п Молоковское, д. Орлово, (ЖК «Орловъ»)

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 19.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД	Расположение внутри поселка
Все объекты анализа	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась	Каширское ш. 12 км от МКАД	представлено выше на схеме поселка и в Приложении 1 настоящего отчета

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 20.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	№ на схеме поселка	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	708,0	338	электричество, газ, вода, канализация	ровный	относительно правильная
Объект 2	790,0	345	электричество, газ, вода, канализация	ровный	относительно правильная
Объект 3	692,0	355	электричество, газ, вода, канализация	ровный	относительно правильная
Объект 4	693,0	356	электричество, газ, вода, канализация	ровный	относительно правильная
Объект 5	719,0	360	электричество, газ, вода, канализация	ровный	относительно правильная
Объект 6	732,0	361	электричество, газ, вода, канализация	ровный	относительно правильная
Объект 7	730,0	364	электричество, газ, вода, канализация	ровный	относительно правильная
Объект 8	674,0	365	электричество, газ, вода, канализация	ровный	относительно правильная
Объект 9	707,0	367	электричество, газ, вода, канализация	ровный	относительно правильная
Объект 10	648,0	368	электричество, газ, вода, канализация	ровный	относительно правильная

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

Объект анализа	Площадь, кв. м	№ на схеме поселка	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 11	706,0	369	электричество, газ, вода, канализация	ровный	относительно правильная
Объект 12	755,0	370	электричество, газ, вода, канализация	ровный	относительно правильная
Объект 13	775,0	303	электричество, газ, вода, канализация	ровный	относительно правильная
Объект 14	698,0	325	электричество, газ, вода, канализация	ровный	относительно правильная
Объект 15	727,0	327	электричество, газ, вода, канализация	ровный	относительно правильная
Объект 16	724,0	329	электричество, газ, вода, канализация	ровный	относительно правильная
Объект 17	682,0	331	электричество, газ, вода, канализация	ровный	относительно правильная
Объект 18	858,0	388	электричество, газ, вода, канализация	ровный	относительно правильная
Объект 19	709,0	363	электричество, газ, вода, канализация	ровный	относительно правильная
Объект 20	898,0	58	электричество, газ, вода, канализация	ровный	относительно правильная
Объект 21	909,0	56	электричество, газ, вода, канализация	ровный	относительно правильная

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 21.

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 действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 22.

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 23.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Все объекты анализа	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 24.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	№ на схеме поселка	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	338	5 476 380	7 735
Объект 2	345	6 715 000	8 500
Объект 3	355	5 352 620	7 735
Объект 4	356	5 890 500	8 500
Объект 5	360	6 111 500	8 500
Объект 6	361	6 222 000	8 500
Объект 7	364	6 205 000	8 500
Объект 8	365	5 729 000	8 500
Объект 9	367	6 009 500	8 500
Объект 10	368	5 508 000	8 500
Объект 11	369	6 001 000	8 500
Объект 12	370	6 417 500	8 500
Объект 13	303	6 587 500	8 500
Объект 14	325	5 933 000	8 500
Объект 15	327	6 179 500	8 500
Объект 16	329	6 154 000	8 500
Объект 17	331	5 797 000	8 500
Объект 18	388	7 293 000	8 500
Объект 19	363	6 026 500	8 500
Объект 20	58	8 082 000	9 000

Объект анализа	№ на схеме поселка	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 21	56	8 181 000	9 000
		мин	7 735
		макс	9 000
		среднее	8 475
		медиана	8 500
		стандартное отклонение	288
		вариация (отношение СКО к среднему значению)	3,4%

Источник: 1. Анализ оценщика. 2. Расчеты оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 24, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 7 735 руб./кв. м до 9 000 руб./кв. м.

Интервал цен указан без учета скидок на торг, но с учетом того, что в указанную цену входят дополнительные платежи (затраты):

- 1 157 000 руб. - создание объектов инфраструктуры поселка, электричество;
- 103 000 руб. - подключение к коммуникациям поселка (газ);
- 100 000 руб. - подключение к коммуникациям поселка (вода, канализация);
- 100 000 руб. – услуги по заключению Договора купли – продажи,

для каждого земельного участка, не зависимо от его площади.

Таким образом, общая сумма дополнительных платежей (затрат) составляет 1 460 000 руб. для каждого земельного участка не зависимо от его площади.

Скорректированные (уменьшенные) стоимости объектов анализа на величину указанных дополнительных платежей (затрат) представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Данные о скорректированных ценах объектов анализа

Объект анализа	№ на схеме поселка	Цена объекта анализа, руб.	Цена дополнительных платежей (затрат), руб.*	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Скорректированная удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	338	5 476 380	1 460 000	4 016 380	5 673
Объект 2	345	6 715 000	1 460 000	5 255 000	6 652
Объект 3	355	5 352 620	1 460 000	3 892 620	5 625
Объект 4	356	5 890 500	1 460 000	4 430 500	6 393
Объект 5	360	6 111 500	1 460 000	4 651 500	6 469
Объект 6	361	6 222 000	1 460 000	4 762 000	6 505
Объект 7	364	6 205 000	1 460 000	4 745 000	6 500
Объект 8	365	5 729 000	1 460 000	4 269 000	6 334
Объект 9	367	6 009 500	1 460 000	4 549 500	6 435
Объект 10	368	5 508 000	1 460 000	4 048 000	6 247
Объект 11	369	6 001 000	1 460 000	4 541 000	6 432
Объект 12	370	6 417 500	1 460 000	4 957 500	6 566
Объект 13	303	6 587 500	1 460 000	5 127 500	6 616
Объект 14	325	5 933 000	1 460 000	4 473 000	6 408
Объект 15	327	6 179 500	1 460 000	4 719 500	6 492
Объект 16	329	6 154 000	1 460 000	4 694 000	6 483
Объект 17	331	5 797 000	1 460 000	4 337 000	6 359
Объект 18	388	7 293 000	1 460 000	5 833 000	6 798
Объект 19	363	6 026 500	1 460 000	4 566 500	6 441
Объект 20	58	8 082 000	1 460 000	6 622 000	7 374
Объект 21	56	8 181 000	1 460 000	6 721 000	7 394
				мин	5 625
				макс	7 394
				среднее	6 486
				медиана	6 469

Объект анализа	№ на схеме поселка	Цена объекта анализа, руб.	Цена дополнительных платежей (затрат), руб.*	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Скорректированная удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
				стандартное отклонение	405
				вариация (отношение СКО к среднему значению)	6,25%

* - значение данного показателя рассчитывалось: 1 157 000 + 103 000 + 100 000 + 100 000 = 1 460 000 руб.

Источник: 1. Анализ оценщика. 2. Расчеты оценщика.

Анализ данных, представленных в табл. 25, показывает, что удельная цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится (без учета цены дополнительных платежей (затрат)) в интервале от 5 625 руб./кв. м до 7 394 руб./кв. м.

Интервал цен указан без учета скидок на торг и без учета цены дополнительных платежей (затрат) в составе:

- 1 157 000 руб. - создание объектов инфраструктуры поселка, электричество;
- 103 000 руб. - подключение к коммуникациям поселка (газ);
- 100 000 руб. - подключение к коммуникациям поселка (вода, канализация);
- 100 000 руб. – услуги по заключению Договора купли – продажи,

для каждого земельного участка, не зависимо от его площади.

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

Коэффициент вариации[2], который характеризует однородность данных, является ценной статистической характеристикой.

В статистике принято, что, если коэффициент вариации:

- меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной;
- от 10% до 20% - средней;
- больше 20% и меньше или равно 33% - значительной;
- значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной;
- если больше 33%, то – неоднородной.

В целом, рассчитанный коэффициент вариации объектов анализа, свидетельствует об однородности выборки объектов анализа, т.к. коэффициент вариации меньше 33%.

Таким образом, можно констатировать, что выявленные предложения по продаже объектов анализа, образующие соответствующую выборку объектов, имеют незначительный разброс значений признака выборки (удельных цен продаж).

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:

[2] https://studfile.net/preview/5316293/page:3/

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

- 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 как «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. 26).

Таблица 26.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

Множественная регрессия – один из наиболее распространенных методов определения стоимости

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 63 из 254

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. 27.

Таблица 27.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- разрешенное использование объекта	*для индивидуального жилищного строительства*	*для индивидуального жилищного строительства*	*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.*
Местоположение:					
- адрес объекта	*Московская область, р-н Ленинский, с/п Молоковское, д Орлово (ЖК «Орловъ»)*	*Московская область, р-н Ленинский, с/п Молоковское, д Орлово (ЖК «Орловъ»)*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 64 из 254

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
				невозможно	
- типовая территориальная зона в пределах региона	*в пределах до 15 км от МКАД*	*в пределах до 15 км от МКАД*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- типовая территориальная зона в пределах города	*не определялась*	*не определялась*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- удаление от МКАД, км	*12*	*12*	*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.*
- расположение внутри поселка	*участки внутри поселка*	*участки внутри поселка*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	*от 762 до 916 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)*	*от 648 до 909 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)*	*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 коммуникаций	*нет*	*электричество, газ, вода, канализация*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.*
- рельеф объекта	*ровный*	*ровный*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- форма объекта	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- условия аренды	*представлены в табл. 4*	*нет данных*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.*
- состав арендаторов	*представлен в табл. 4*	*нет данных*	*Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- иные характеристики	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных	*есть*	*есть*	*Отличий нет,*	*Идентичны для всех*	*1. Исследование влияния*

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 65 из 254

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
дорог			*корректировка не требуется*	*объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	*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.*
- 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.*

Источник: 1. Анализ оценщика.

Анализ данных, представленных в табл. 27 показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- наличие и условия аренды (экономическая характеристика).

При этом исследование влияния элементов сравнения (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 (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа была отобрана 21 оферта. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) на цены сопоставимых объектов.

Проведение анализа степени влияния[3] указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) объектов на их удельную цену предложения к продаже нецелесообразно, т.к. выявлено три уровня цен на объекты, независимо от их площади (7 735 руб./кв. м; 8 500 руб./кв. м и 9 000 руб./кв. м).

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

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

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

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

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 28.

[3]

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

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

Таблица 28.
Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 29.

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%	10,9%
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%	11,6%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,9%	10,7%	12,5%

Таблица 106. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	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)	10,4%	7,5%	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 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%	8,2%	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%	6,2%	14,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,5%	8,8%	18,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,1%	8,6%	15,6%

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	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)	10,4%	7,5%	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) 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)	13,6%	8,3%	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%	8,8%	18,0%
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)) 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)	9,8%	5,5%	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)) 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)	9,2%	3,9%	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%	4,2%	12,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,9%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,5%	6,1%	10,9%

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

Таблица 112. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под объекты рекреации) 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)	12,6%	8,7%	16,5%
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	12,8%	9,3%	16,3%

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

№	Категория 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%	5,8%	15,2%
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. 30.

Таблица 30.

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

13.1.2. 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 предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	12,8%	10,0%	13,8%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	9,7%	6,9%	10,5%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,1%	10,6%	16,8%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,7%	6,2%	11,2%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	8,2%	6,6%	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%	12,5%

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%	н/д	н/д
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%	3,5%	12,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,5%	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%	н/д	н/д
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	13,5%	8,7%	18,3%
2	Санкт-Петербург	13,0%	7,5%	21,0%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,5%	10,8%	18,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,8%	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	13,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,2%	9,7%	22,6%

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,7%	7,0%	16,4%
2	Санкт-Петербург	9,7%	1,7%	17,7%
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%	н/д	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	н/д	н/д
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)) укрупненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,2%	6,8%	16,0%
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	15,8%	7,8%	16,0%
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	9,3%	4,7%	14,4%

Таблица 121. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под объекты рекреации) укрупненные 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%	10,9%	18,9%
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	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 скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)) укрупненные 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. 31.

Таблица 31.

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

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

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

СРД-33, октябрь 2023 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для обьектов недвижимости

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-8 (7)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	7-8 (7,5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-13 (11)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	9-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-8 (5,5)	8-10 (9,5)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Новосибирск	3-5 (4)	5-6 (6,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-12 (9,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	7-9 (7,5)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	7-11 (9)	6-10 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-9 (7)	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	**5,9**	**6,7**	**5,6**	**8,6**	**5,6**	**9,4**	**7,8**	**10,8**	**10,9**
Средние города									
Владивосток	3-6 (4,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	8-13 (10,5)	8-9 (8,5)	9-13 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	7-9 (8)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	5-6 (5,5)	8-12 (10)	7-8 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Севастополь	6-8 (7)	10-12 (11)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	11-13 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	7-12 (9,5)	5-7 (6)	8-13 (10,5)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	10-13 (12,5)
Тамбов	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	10-14 (12)
Тверь	4-7 (5,5)	7-8 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	8-12 (10)	5-9 (7)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	**5,5**	**8,8**	**6,4**	**9,8**	**6,5**	**10,4**	**7,2**	**11,2**	**12,2**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	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)

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

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. 32.

Таблица 32.

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

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

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

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

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53
Под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	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
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,68	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,58	0,65
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54
Под объекты рекреации			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,66	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,59	0,55	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54

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

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

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

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

под коммерческую застройку		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,24	1,41	1,71	2,08
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,38	1,67
	Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,22	1,48
	Райцентры сельскохозяйственные 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 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 72 из 254

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 с сельскохозяйственными угодьями	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	1,36	1,56
Районы с развитой промышленностью	0,70	0,87	1,00	1,17	1,35
Районы с сельскохозяйственными угодьями	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. 33.

Таблица 33.

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

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

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

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,85	0,84	0,86
Зоны автомагистралей	0,83	0,81	0,85
Индивидуальные жилые дома	0,75	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	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,73	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	0,88	0,86	0,89
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	1,36	1,33	1,38
Центры деловой активности	0,85	1,00	1,02	1,16	1,13	1,17
Зоны автомагистралей	0,83	0,98	1,00	1,15	1,12	1,15
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,85	0,87	1,00	0,98	0,99
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,89	0,91	1,04	1,02	1,04
Окраины города, пригороды	0,73	0,85	0,87	1,01	0,98	1,00

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

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

Объект оценки \ Объект-аналог	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные 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

Объект оценки \ Объект-аналог	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.

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

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

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

Таблица 34.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 30

Таблица 31

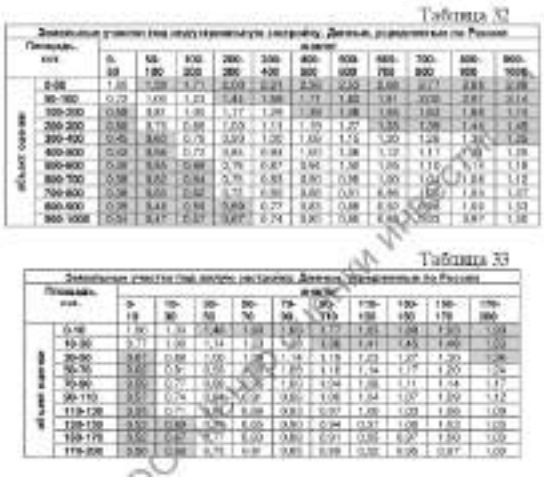


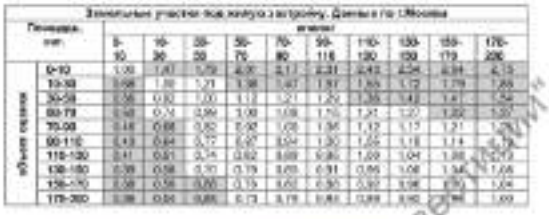
Таблица 32

Таблица 33

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 36



Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

Таблица 34

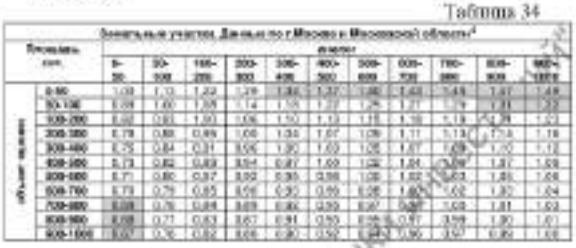
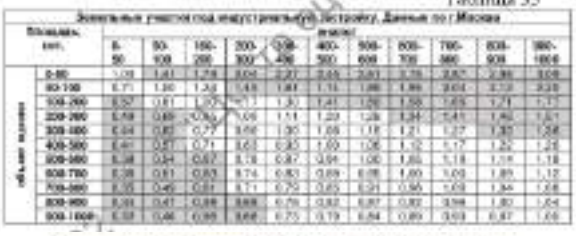


Таблица 35



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

Таблица 40

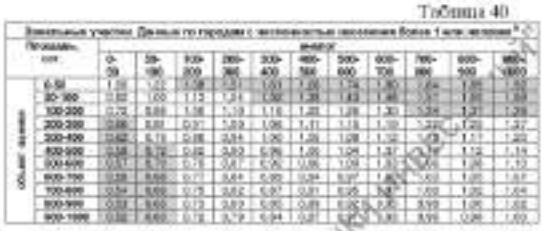
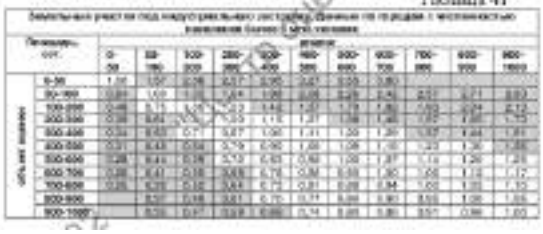


Таблица 41

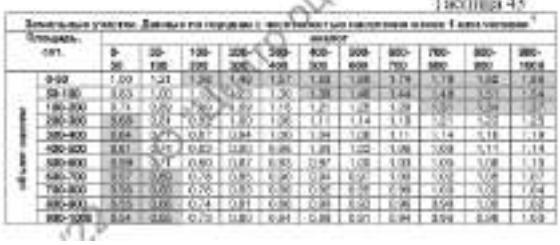


Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 42

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

Таблица 43



Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 44

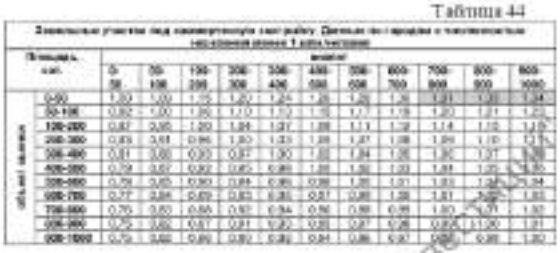


Таблица 45

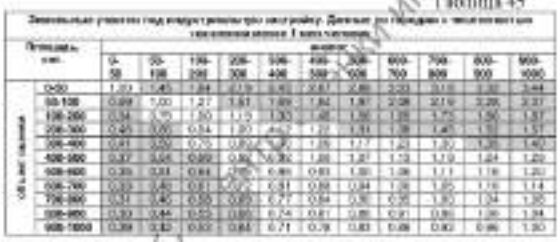
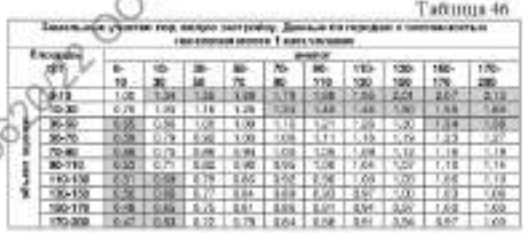


Таблица 46



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.

2. Данные исследования также представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики,

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

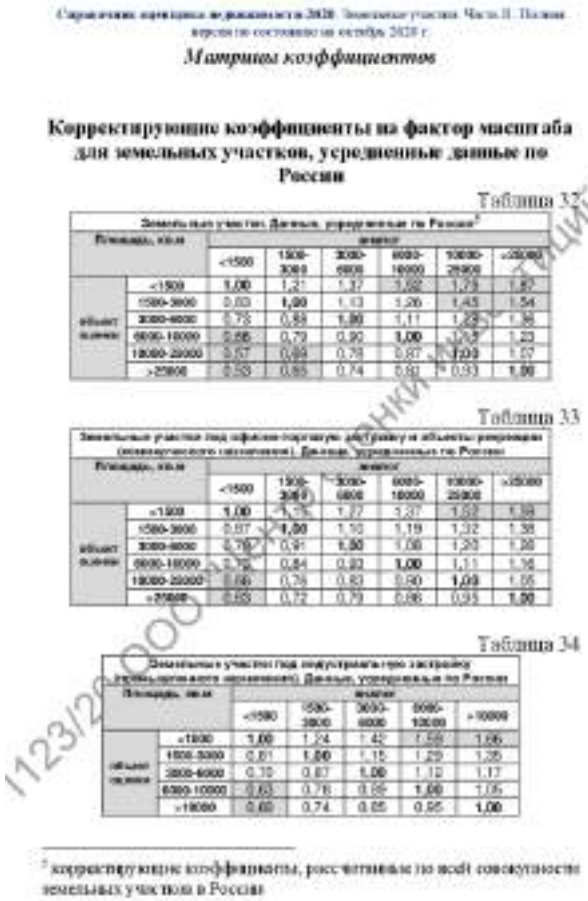
отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

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

Таблица 35.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков



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

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России[5]

Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,79	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,29	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России

Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,58
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,72	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,78	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России

Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,66
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

[5] корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в 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	1,26	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,88	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

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

Таблица 36

Земельные участки г. Москва

Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,26	1,40	1,45
	1500-3000	0,86	1,00	1,11	1,20	1,24
	3000-6000	0,77	0,88	1,00	1,09	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 37

Земельные участки Московской области

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

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

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

Таблица 38

Земельные участки г. Санкт-Петербург

Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,29	1,40	1,46
	1500-3000	0,86	1,00	1,11	1,20	1,24
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 39

Земельные участки в городах [illegible]

Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,61
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,32
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,11	1,16
	6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00	1,04
	>10000	0,62	0,76	0,86	0,96	1,00

Таблица 40

Земельные участки в городах с [illegible]

Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,62
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,33
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,11	1,16
	6000-10000	0,64	0,79	0,90	1,00	1,04
	>10000	0,62	0,75	0,86	0,96	1,00

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

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

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) г. Москва

Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,40	1,56	1,63
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,28	1,33
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,64	0,78	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,61	0,75	0,85	0,96	1,00

Таблица 42

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах [illegible]

Площадь, кв.м		аналог			
		<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,47
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,20
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,06
	>6000	0,68	0,83	0,94	1,00

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

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

Таблица 43

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

Таблица 44

Таблица 45

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

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

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	0,90	0,88	0,93
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,85	0,81	0,90
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	0,78
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	0,88

Таблица 59 (продолжение)

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,81	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,87	0,84	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,95	0,91	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением и канализацией (в прочем коммуникации - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в прочем коммуникации - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,88	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	0,72	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	Расширенные интервалы	
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	0,95
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 (в прочем коммуникации - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в прочем коммуникации - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,83	0,72	0,94
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,74	0,96
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,84	0,68	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,85	0,74	0,96

Таблица 61 (продолжение)

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,78	0,67	0,89
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,78	0,62	0,93
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,88	0,80	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,77	0,66	0,88
2. Санкт-Петербург			
Все классы земельных участков			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,74	0,96
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 (в прочем коммуникации - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в прочем коммуникации - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,83	0,73	0,94
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,93	0,87	1,00

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

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	0,91
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	0,69	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)

города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел. и соответствующие регионы			
Все классы земельных участков			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,84	0,75	0,95
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,83	0,66	0,98
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)	0,82	0,71	0,93
города с численностью менее 1 млн. чел. и соответствующие регионы			
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,79	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,69	0,50	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,72	0,61	0,83
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,77	0,55	0,98

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	З	Г	Э, К, Т, Комм	З,Г	З, Э, К, Т, Комм	Г, Э, К, Т, Комм	З, Г, Э, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-18%	-18%	-17%	-36%	-33%	-33%	-41%
З	18%	0%	-1%	-1%	-18%	-17%	-17%	-28%
Г	18%	1%	0%	-1%	-18%	-17%	-17%	-28%
Э, К, Т, Комм	20%	1%	1%	0%	-18%	-16%	-16%	-28%
З,Г	42%	19%	19%	20%	0%	-1%	-1%	-12%
З, Э, К, Т, Комм	42%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-11%
Г, Э, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-11%
З, Г, Э, К, Т, Комм	70%	40%	43%	42%	20%	13%	13%	0%

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

Таблица 63

Коммуникации	Аналог							
	Отсутствуют	З	Г	Э, К, Т, Комм	З,Г	З, Э, К, Т, Комм	Г, Э, К, Т, Комм	З, Г, Э, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-15%	-19%	-17%	-31%	-30%	-30%	-43%
З	18%	0%	-4%	-2%	-18%	-17%	-20%	-33%
Г	23%	4%	0%	2%	-15%	-13%	-17%	-30%
Э, К, Т, Комм	20%	2%	-2%	0%	-17%	-15%	-18%	-31%
З,Г	45%	23%	18%	21%	0%	2%	0%	-17%
З, Э, К, Т, Комм	42%	20%	15%	18%	-2%	0%	-4%	-19%
Г, Э, К, Т, Комм	48%	26%	20%	23%	4%	6%	4%	-15%
З, Г, Э, 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	З	Г	Э, К, Т, Комм	З,Г	З, Э, К, Т, Комм	Г, Э, К, Т, Комм	З, Г, Э, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-18%	-18%	-17%	-34%	-32%	-32%	-45%
З	22%	0%	-2%	0%	-19%	-17%	-19%	-33%
Г	24%	2%	0%	2%	-18%	-15%	-17%	-32%
Э, К, Т, Комм	20%	-2%	-2%	0%	-21%	-19%	-19%	-34%
З,Г	51%	28%	23%	26%	0%	3%	3%	-17%
З, Э, К, Т, Комм	48%	25%	19%	23%	-3%	0%	-2%	-19%
Г, Э, К, Т, Комм	48%	23%	20%	24%	-3%	2%	0%	-18%
З, Г, Э, К, Т, Комм	82%	49%	44%	49%	20%	24%	22%	0%

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

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. Исследования, представленные на сайте https://statrielt.ru, приведены в табл. 38.

Таблица 38.

Поправки на коммуникации земельных участков

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2023 года

01.10.2023

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 Новгород, 2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 39.

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

Таблица 39.

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 коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с иными рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным планированным рельефом	0,78	0,74	0,80
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с иными рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным планированным рельефом	0,98	0,94	1,00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с иными рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным планированным рельефом	0,84	0,79	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с иными рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным планированным рельефом	0,81	0,79	0,83

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 53

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с иными рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным планированным рельефом			
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,98	0,96

Таблица 54

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с иными рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным планированным рельефом			
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,92	0,92
2	Санкт-Петербург	0,83	0,78
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,93
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,83	0,78

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. 40).

Таблица 40.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение		
		Доверительный интервал		Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,72	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 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

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 для ...			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с ограничением или коровьей формы, обусловленной перепадами рельефа местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, карьере или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными ограничениями, making пригодные для строительства и использования	0,72	0,91	0,82
С панорамным видом на окрестность	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, неготовых участок может 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 большими 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 набор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, карьере 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;
- 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

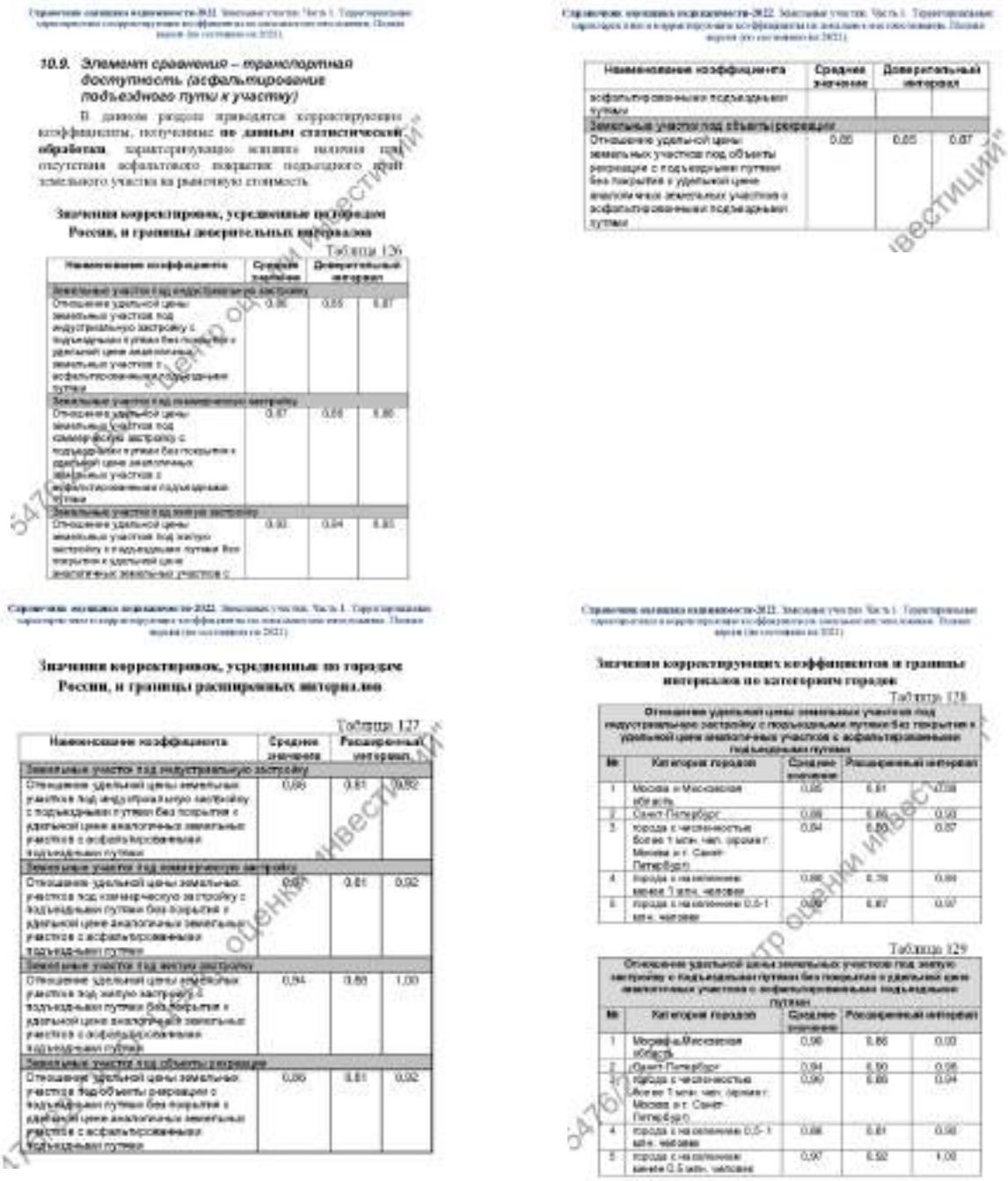
В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия подъездных дорог к земельным участкам на стоимость земельных участков различного назначения.

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. 41.

Таблица 41.

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



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

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

Вышеуказанные исследования представлены:

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 42, 43.

Таблица 42.

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[30]

Таблица 115

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,24	1,16 – 1,31
2	Санкт-Петербург	–	– – –
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. 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 2021)

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	1,28
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,26	1,23	1,30

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов[31]

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,30	1,16	1,51
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,18	1,10	1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,20	1,14	1,27
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,15	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 2021)

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,39	1,16	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	1,35	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 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

Таблица 43.

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

			граница	граница	значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для данного строительства и надлежащего, 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
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства**; 2. Земельные участки с ограничением или корсинной формы, обусловленной переменным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,72	0,91	0,82
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, 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

Примечание

* - если действует одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

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

Как правило, при нескольких формированиях земель населений выделяется земельный массив большей площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территориальных в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадрат или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слаборасчлененный (3-8%), пересеченный (8-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересечен некоторые участки могутся неправильной формы или с уклоном, что обусловливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночн привлекательность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство терраса с подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ, а уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом набор выглядит менее остальных;
- участки, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен вешними водами, заболачиваются;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникают сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала;
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Источник: 1. 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. 44.

Таблица 44.
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, руб. 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 него	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 него	0,73	0,71	0,75

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

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

№	Категории 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)	0,78	0,69	0,87
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,73	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	0,68	0,57	0,79
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,85	0,76	0,93
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода 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

№	Категории городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,70	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	0,69	0,57	0,78
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 дохода выше среднего	0,73	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем дохода ниже среднего	0,75	н/д	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода выше среднего	0,89	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем дохода 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 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

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. 45.

Таблица 45.

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				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				

01.10.2023

Примечания

1. Данные корректировки определены для одиночного участка, предназначенного или планируемого под жилую застройку по нормам размещения соответствующих строительных объектов. Для участков небольшой площади необходимо моделирование ситуации полной застройки и расчет данной корректировки как для массивных 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 комфортную 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 с кадастровыми номерами: 50:21:0060403:5457, 50:21:0060403:5459 и 50:21:0060403:5473 отсутствуют какие-либо объекты капитального строительства (улучшения).

На оцениваемом земельном участке с кадастровым номером 50:21:0060403:5465 построен объект капитального строительства (жилой дом).

В соответствии с п. 6 Задания на оценку: «Стоимость объектов оценки определяется без учета стоимости затрат на инженерные коммуникации поселка, инфраструктуру поселка (дороги, ограждение, освещение), заключение сделки (заключение Договора купли продажи для каждого земельного участка) и *без учета капитальных строений и сооружений, находящихся на оцениваемых земельных участков (при наличии таковых)*.

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 индивидуального жилищного строительства».

2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «для индивидуального жилищного строительства».

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

Правомочность

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

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемые земельные участки имеют категорию – ***земли населенных пунктов***, вид разрешенного использования – ***для индивидуального жилищного строительства***.

Как следствие, у оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под строительство объектов недвижимости (зданий) не относящихся к понятию «для индивидуального жилищного строительства», 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 индивидуального жилищного строительства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках индивидуального жилищного строительства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 46.

Таблица 46.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с понятием «для индивидуального жилищного строительства»	Деятельность, не связанная с понятием «для индивидуального жилищного строительства»
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	**4**	**1**

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с 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 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

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 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

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 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 93 из 254

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 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

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 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 96 из 254

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 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 97 из 254

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 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

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 для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:21:0060403:5457; 50:21:0060403:5459; 50:21:0060403:5473, не имеющих обременения в виде аренды, представлен в табл. 47.

Таблица 47.

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	Метод использовать не целесообразно	

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 100 из 254

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода выделения.		
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.	Метод использовать не целесообразно	
	Доходный подход		
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты.	Метод использовать не целесообразно	
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода остатка.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости объекта (объектов) оценки с кадастровыми номерами: 50:21:0060403:5457; 50:21:0060403:5459; 50:21:0060403:5473, не имеющих обременения в виде аренды, используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок).

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки для земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403:5465, имеющим обременение в виде аренды, 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)	В открытых источниках отсутствует информация об офертах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемого земельного участка (аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод корректировок	В открытых источниках отсутствует информация об офертах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемого земельного участка (аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется
Метод регрессионного анализа	В открытых источниках отсутствует информация об офертах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемого земельного участка (аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод выделения	Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки, оцениваемый земельный участок оценивается при допущении, что он является незастроенным. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки, оцениваемый земельный участок оценивается при допущении, что он является незастроенным. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
	Доходный подход		
Метод предполагаемого использования	На дату проведения оценки оцениваемый земельный участок сдан в аренду. На основании имеющейся информации, представляется возможным провести расчет доходов в варианте сдачи земельного участка в аренду, с учетом дохода от его продажи в конце прогнозного периода (после окончания действия Договора аренды). Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод.	Метод использовать целесообразно	Доходный подход используется, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования
Метод капитализации земельной ренты	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод предполагаемого использования, то от использования данного метода (метод капитализации земельной ренты) оценщик принял решение отказаться.	Метод использовать не целесообразно	
Метод остатка	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод предполагаемого использования, то от использования данного метода (метод остатка) оценщик принял решение отказаться.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости объекта (объектов) оценки с кадастровым номером 50:21:0060403:5465, имеющим обременения в виде аренды, используется доходный подход, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования.

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

6.2. Расчет стоимости земельных участков 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).

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:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

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 следующих критериев:

1. Соответствие объектов-аналогов критерию «площадь». Отбирались объекты-аналоги в рамках соответствующего диапазона площади, но с различными площадями.

2. Соответствие объектов-аналогов критерию «расположение внутри поселка».

Также выбор объектов-аналогов проводился с учетом принципа замещения[4], согласно которому максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью или другими словами: принцип замещения означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой[5].

Результаты выбора объектов-аналогов для объектов оценки (земельных участков), используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Площадь объекта, кв. м	Цена объекта анализа (с учетом дополнительных затрат), руб.	Удельная цена объекта анализа (с учетом дополнительных затрат), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект 1	708,0	5 476 380	7 735
Объект-аналог 2	Объект 2	790,0	6 715 000	8 500
Объект-аналог 3	Объект 3	692,0	5 352 620	7 735
Объект-аналог 4	Объект 10	648,0	5 508 000	8 500
Объект-аналог 5	Объект 12	755,0	6 417 500	8 500
Объект-аналог 6	Объект 14	698,0	5 933 000	8 500
Объект-аналог 7	Объект 18	858,0	7 293 000	8 500
Объект-аналог 8	Объект 21	909,0	8 181 000	9 000

Источник: 1. Расчеты оценщика 2. Анализ оценщика.

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объект (объекты) оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
   - категория объекта;
   - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
   - адрес объекта;
   - типовая территориальная зона в пределах региона;
   - типовая территориальная зона в пределах города;
   - удаление от МКАД;

[4] **Принцип замещения** гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной удельной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью.

[5] Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

- 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.

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 50.

Таблица 50.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование			
- категория	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- разрешенное использование	*для индивидуального жилищного строительства*	*для индивидуального жилищного строительства*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Местоположение:			
- адрес объекта	*Московская область, р-н Ленинский, с/п Молоковское, д Орлово (ЖК «Орловъ»)*	*Московская область, р-н Ленинский, с/п Молоковское, д Орлово (ЖК «Орловъ»)*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах региона	*в пределах до 15 км от МКАД*	*в пределах до 15 км от МКАД*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах города	*не определялась*	*не определялась*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- удаление от МКАД, км	*12*	*12*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- местоположение (расположение внутри поселка)	*участки внутри поселка*	*участки внутри поселка*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:			
- площадь, кв. м	*от 762 до 916 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)*	*от 648 до 909 диапазон площади «до 1 500 кв. м»)*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 105 из 254

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги	Результаты сравнения
- наличие коммуникаций	*нет*	*электричество, газ, вода, канализация (стоимость подключения к коммуникациям, затраты на инфраструктуру поселка и заключение ДКП составляют 1 460 000 руб.)*	*Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций и дополнительные затраты*
- рельеф объекта	*ровный*	*ровный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- форма объекта	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики			
- уровень операционных расходов	*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*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- состав арендаторов	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- иные характеристики	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики			
- наличие подъездных дорог	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	*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 скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций и дополнительных затрат).

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)), описание проведенных корректировок.

Поправка на наличие коммуникаций – дополнительные затраты (платежи).

С учетом того, что в указанную цену предложений объектов-аналогов входят дополнительные платежи (затраты) в составе:

- 1 157 000 руб. - создание объектов инфраструктуры поселка, электричество;
- 103 000 руб. - подключение к коммуникациям поселка (газ);
- 100 000 руб. - подключение к коммуникациям поселка (вода, канализация);
- 100 000 руб. – услуги по заключению Договора купли – продажи,

для каждого земельного участка, не зависимо от его площади,

то необходимо данные затраты вычесть из цены предложений, так как стоимость оцениваемых земельных участков определяется без учета стоимости затрат на коммуникации поселка, инфраструктуру поселка, заключение сделки.

Таким образом, значение данной поправки для всех объектов-аналогов составит (минус) 1 460 000 руб. (1 157 000 + 103 000 + 100 000 + 100 000 = 1 460 000 руб.).

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

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.

В рамках настоящего отчета величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе исследований, представленных 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. 51.

Таблица 51.

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, октябрь 2023 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-3 (4)	6-8 (7)	5-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	7-8 (7,5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-13 (11)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	9-12 (11)
Москва	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)
Новосибирск	3-3 (4)	5-6 (6,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	3-3 (4)	7-8 (7,5)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	7-11 (9)	6-10 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-3 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-13 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	**3,9**	**6,7**	**5,6**	**8,6**	**5,6**	**9,4**	**7,0**	**10,0**	**10,9**
Средние города									
Владивосток	3-6 (4,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	8-13 (10,5)	8-9 (8,5)	9-13 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	7-8 (8)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-8 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Севастополь	6-8 (7)	10-12 (11)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	11-13 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	7-12 (9,5)	5-7 (6)	8-13 (10,5)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	10-13 (12,5)
Тамбов	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-7 (6,5)	8-12 (10,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	10-14 (12)
Тверь	4-7 (5,5)	7-8 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	8-12 (10)	5-9 (7)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	**5,3**	**8,8**	**6,4**	**9,8**	**6,5**	**10,4**	**7,2**	**11,2**	**12,2**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	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)

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

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 33, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению данной поправки при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 13%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8
Площадь, кв. м	708,0	790,0	692,0	648,0	755,0	698,0	858,0	909,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	5 476 380	6 715 000	5 352 620	5 508 000	6 417 500	5 933 000	7 293 000	8 181 000
Поправка на дополнительные платежи (затраты), руб.	-1 460 000	-1 460 000	-1 460 000	-1 460 000	-1 460 000	-1 460 000	-1 460 000	-1 460 000
Скорректированная цена, руб.	4 016 380	5 255 000	3 892 620	4 048 000	4 957 500	4 473 000	5 833 000	6 721 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	5 673	6 652	5 625	6 247	6 566	6 408	6 798	7 394
Поправка на уторгование, %	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	4 936	5 787	4 894	5 435	5 712	5 575	5 914	6 433
минимальное значение	4 894							
максимальное значение	6 433							
среднее значение	5 664							
стандартное отклонение	508							
вариация (отношение СКО к среднему значению)	9%							
отклонение min и max значения от среднего	13,6%							

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки) - согласование результатов корректировки

В соответствии с пп.5 п. 9 ФСО V: «Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения».

В соответствии с п. 3 ФСО V: «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки».

В соответствии с п. 2 ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

Ввиду того, что скорректированные значения единиц сравнения показывают следующее:

- *вариация (отношение СКО к среднему значению) составляет 9%;*
- *отклонение минимального и максимального значения от среднего значения составляет 13%. что по данным https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/1f8829844bd77b6f5cbe57cf035af7da0d22ef3c/?ysclid=la9iia63ty581606548 является допустимым*

то оценщик принял решение для согласования результатов и формирования итогового значения стоимости использовать скорректированные значения единиц сравнения для всех объектов-аналогов.

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9ddd

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 и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемых объектов, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	5 673	6 652	5 625	6 247	6 566	6 408	6 798	7 394
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	4 936	5 787	4 894	5 435	5 712	5 575	5 914	6 433
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	737	865	731	812	854	833	884	961
Суммарное отклонение, руб./кв. м	6 677							
Веса	0,1271	0,1244	0,1272	0,1255	0,1246	0,125	0,1239	0,1223
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	627	720	623	682	712	697	733	787
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	5 580							

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, без учета обременений в виде аренды, представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений, без учета обременений в виде аренды

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь по документам, кв. м	Площадь, используемая для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:21:0060403:5457	909 +/- 11	909,0	5 580	5 072 000
2	50:21:0060403:5459	898 +/- 10	898,0	5 580	5 011 000
3	50:21:0060403:5465	762 +/- 10	762,0	5 580	4 252 000
4	50:21:0060403:5473	916 +/- 11	916,0	5 580	5 111 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

6.3.1 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)» 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).

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^{n} CF_i * (1-r)^i \quad (1)$$

где:

PV - стоимость объекта оценки (приведенная стоимость в общепринятой терминологии);

CF_i - поток дохода i-ого периода;

r - норма дохода на инвестированный капитал;

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода.

На практике, как было отмечено выше, методы доходного подхода реализуются с использованием двух техник, а именно:

- техники дисконтирования денежных потоков, на базе которой реализуется метод дисконтирования денежных потоков;
- техники капитализации денежных потоков, на базе которой реализуется метод капитализации дохода.

В общем случае ***метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)*** детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемый объект - многофункциональный (различные потоки дохода);
- оцениваемый объект находится в инвестиционной фазе.

Базовая расчетная зависимость для метода дисконтирования денежных потоков имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^{n} \frac{CF_i}{(1+r)^n} + \frac{TV}{(1+r)^n} \quad (2)$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

TV - постпрогнозная стоимость.

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 110 из 254

Ведение в модель (1) ряда допущений и ограничений приводит к преобразованию модели метода дисконтирования денежных потоков в модель **метода капитализации дохода**. Традиционно модель метода капитализации дохода описывается зависимостью вида:

$$PV = \frac{I}{R}, \quad (3)$$

где:

PV - рыночная стоимость объекта;

I - величина дохода;

R - коэффициент капитализации.

Необходимо отметить, что зависимость (3) является преобразованием зависимости (1) с учетом следующих ключевых допущений:

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

Независимо от применяемой техники расчета, при применении доходного подхода к оценке, выполняется следующий алгоритм:

- устанавливается период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследуется способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также делается заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определяется ставка дисконтирования, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

6.3.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования

При проведении настоящей оценки в качестве основного подхода к *оценке объекта (объектов) оценки с кадастровым номером: 50:21:0060403:5465, имеющим обременение в виде аренды*, принят доходный подход, в рамках которого используется метод предполагаемого использования. 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.

Наличие договора аренды земельного участка позволяет рассматривать только один вариант использования этого земельного участка – сдача в аренду на срок и по арендной ставке, предусмотренных договором аренды с последующей продажей объекта (земельного участка) по рыночной стоимости (после окончания срока аренды). При этом реализуется алгоритм идентичный алгоритму расчета для метода дисконтирования денежных потоков.

Обоснование периода прогнозирования.

Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре краткосрочной аренды земельных участков, а именно, согласно п. 5 Дополнительного соглашения № 18 от 10.02.2021 г. к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014 г. «…очередной срок аренды истекает 24.08.2021 г.»

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 111 из 254

В связи с тем, что согласно условиям Договора краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014 г. «…если в срок не позднее чем за 20 рабочих дней до момента истечения срока аренды ни одна из Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она возражает против продления аренды на новый срок, то в день истечения срока аренды настоящий Договор считается продленным на тех же условиях на новый срок 11 месяцев. В этом случае какого-либо дополнительного соглашения Стороны не составляют».

Соответственно 11 месяцев относительно 24.08.2021 г. истекли 24.07.2022 г.

Следующие периоды аренды равные 11 месяцев истекают:

- 24.06.2023 г.;
- 24.05.2024 г.

В связи с тем, что, по данным заказчика, по состоянию на дату оценки, в срок не позднее чем за 20 рабочих дней до момента истечения срока аренды ни одна из Сторон Договора не уведомила другую Сторону о том, что она возражает против продления аренды на новый срок, то в день истечения срока аренды настоящий Договор считается продленным на тех же условиях на новый срок 11 месяцев. Соответственно, целесообразно предположить, что срок аренды продлен до 24.05.2024 г.

Таким образом, по состоянию на дату оценки Договор краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014 г. действует до 24.05.2024 г.

Соответственно период прогнозирования потока дохода составит – 5,5 месяцев ((24.05.2024 - 08.12.2023)/365*12=5,5) или 0,46 года.

Анализ способности объекта (объектов) оценки приносить поток дохода в течение периода прогнозирования.

Способность оцениваемого земельного участка приносить доход в течение периода прогнозирования определяется Договором аренды.

Дополнительно к анализу возможности объекта (объектов) оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, были определены:

- величины и временной структуры доходов от использования земельного участка;
- величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения дохода от использования земельного участка.

Доход от использования земельного участка определяется величиной арендной платы. Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014 г., а именно в Дополнительном соглашении № 19 от 18.03.2021 г. к нему.

Размер ежемесячной арендной платы за пользование любым из объектов рассчитывается по следующей формуле:

(1,2*Н*К*к/12)/100, в том числе НДС 20%

где:

1,2 – ставка НДС;

Н – налоговая ставка, применимая для расчета земельного налога в отношении Объекта;

К – кадастровая стоимость Объекта;

к –коэффициент, определяемый согласно п.15 ст.396 Налогового кодекса РФ.

Таким образом, размер ежемесячной **арендной платы** за пользование любым из объектов, без учета НДС, будет рассчитывается по формуле:

А=(Н*К*к/12)/100,

где:

Н – налоговая ставка, применимая для расчета земельного налога в отношении Объекта;

К – кадастровая стоимость Объекта;

к – коэффициент, определяемый согласно п.15 ст.396 Налогового кодекса РФ.

В настоящем отчете в качестве **операционных расходов**, которые несет собственник объекта (объектов) оценки, рассматривается земельный налог.

Согласно данным, предоставленным заказчиком оценки, размер ежемесячного земельного налога определяется на основе зависимости следующего вида:

$$C_{налог} = \frac{Н * К * к / 12}{100},$$

где:

Н – налоговая ставка, применимая для расчета земельного налога в отношении Объекта;

К – кадастровая стоимость Объекта;

к – коэффициент, определяемый согласно п.15 ст.396 Налогового кодекса РФ.

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 112 из 254

Ежемесячный чистый операционный доход от использования земельного участка определяла как разность между доходами и операционными расходами.

Из представленных выше формул видно, что величина дохода - ежемесячной арендной платы, без учета НДС, равна значению операционных расходов - ежемесячному земельному налогу.

Таким образом, величина арендных платежей равна величине уплачиваемых налогов, т.е. чистый операционный доход от использования оцениваемого земельного участка составляет 0 руб. (отсутствует).

Анализ способности объекта (объектов) оценки приносить поток доходов в период после периода прогнозирования

В общем случае справедливо утверждать, что земельный участок как специфический вид актива, сохранит способность приносить доход и в постпрогнозный период – после окончания действия Договора аренды. При этом наиболее очевидным и объективно рассчитываемым является доход от продажи земельного участка по рыночной стоимости без учета обременений. Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков, без учета обременений в виде аренды, представлен ранее в разд. 6.2. настоящего отчета.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка *с кадастровым номером: 50:21:0060403:5465,* полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, без учета обременений в виде аренды, представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, с учетом округлений, без учета обременений в виде аренды

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь по документам, кв. м	Площадь, используемая для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:21:0060403:5465	762 +/- 10	762,0	5 580	4 252 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Определение ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов, с учетом альтернативных вариантов вложений и риска, связанного с инвестированием в данный объект недвижимости.

Ставку дисконтирования, учитывающую специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемым объектом, можно рассчитать с применением аналитического метода расчета ставки дисконтирования. Кроме того, для установления ставки дисконтирования может быть применен экспертный метод. Подобные объекты часто приобретаются для последующего получения дохода, и рынок выработал типичные критерии к инвестициям такого рода. Для расчета также могут применяться другие методы.

Для расчета ставки дисконтирования денежных потоков использовался метод кумулятивного построения. Расчет в рамках данного метода позволяет определить ставку дисконтирования для приведения денежного потока до налогообложения к дате анализа и при этом учесть специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемыми.

В рамках метода кумулятивного построения ставка дисконтирования определяется путем суммирования безрисковой ставки и определенных компонентов риска (премии за различные виды рисков, связанные со спецификой оцениваемого объекта). За базу для расчета принимается ставка дохода по безрисковым ценным бумагам, к которой прибавляются дополнительные премии с целью учета специфических рисков инвестирования.

Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования имеет следующий вид:

$$R_{капит} = R_f + П_{риск\ инв.} + П_{ликв} + П_{инв.менед},$$

где:

R_f – безрисковая ставка;

$П_{риск\ инв.}$ - премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

$П_{ликв}$ - поправка на низкую ликвидность;

$П_{инв.менед}$ - премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 113 из 254

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков. Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.
- западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR). Сложности при использовании ставки LIBOR (London Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.
- ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR). Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.
- ставку рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.
- государственные облигации РФ.
- Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.
- валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации).

На практике чаще всего применяют ставку по государственным облигациям, учитывая ее долгосрочность.

Итоговая расчетная зависимость, для определения R_f – безрисковой ставки, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$R_f = \frac{1 + R_{ГКО-ОФЗ}/100}{1 + I/100} - 1,$$

где:

R_f - безрисковая ставка, учитывающая размер среднегодовой инфляции;

$R_{ГКО-ОФЗ}$ - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям принимаемое для расчетов.

I - размер среднегодовой инфляции.

Значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям, принимаемое для расчетов на дату проведения оценки, определялось на основе официально опубликованных на дату

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 114 из 254

оценки средних значений бескупонной доходности государственных облигаций в 2022 г. – 2023 г. (период с 01.12.2022 по 30.11.2023 г. – за последний год относительно месяца оценки, на основе последней официально опубликованной информации), определяемые на основании сделок с ГКО-ОФЗ.

Бескупонная доходность - доходность к погашению дисконтной (бескупонной) облигации, то есть облигации, для которой предусмотрена всего одна выплата в дату погашения облигации. Рассчитанные средние значения бескупонной доходности представлены в табл. 56.

Таблица 56.

Рассчитанные средние значения бескупонной доходности

Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности, %
0,25	3	8,77
0,5	6	8,83
0,75	9	8,91
1	12	9,01
2	24	9,39
3	36	9,74
5	60	10,35
7	84	10,77
10	120	11,12
15	180	11,4
20	240	11,54
30	360	11,69

Источник: 1. http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.12.2022&UniDbQuery.To=30.11.2023.
2. Расчеты оценщика.

На основе представленных данных по среднему значению бескупонной доходности, была построена модель изменения значения бескупонной доходности по государственным облигациям со сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемого земельного участка.

В качестве исходных данных для построения модели использовались средние значения бескупонной доходности для периода погашения от 0,25 до 0,5 года (сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемого земельного участка).

В результате полученных расчетов, получена модель, имеющая следующий вид:

$$R_{ГКО-ОФЗ} = 0{,}24 * T + 8{,}71,$$

где:

T - период погашения (оставшийся срок аренды ЗУ), лет.

Таким образом, для оцениваемого земельного участка значение данного показателя (оставшийся срок аренды 0,46 года), с учетом округлений, составит:

$$R_{ГКО-ОФЗ} = 0{,}24 * 0{,}46 + 8{,}71 = 8{,}82$$

Значение полученной процентной ставки рассчитано с учетом ежегодного размера инфляции в России. Для «корректного» определения значения бескупонной доходности, необходимо рассчитанное значение скорректировать на размер годовой инфляции в России, так как поток дохода рассчитывается в реальных ценах (без учета перспективного роста).

Размер годовой инфляции в России был определен на основе темпов роста показателей среднегодовой инфляции в России на основании следующих данных, опубликованных на сайте Министерства экономического развития:

Размер годовой инфляции в России был определен на основе темпов роста показателей среднегодовой инфляции в России на основании следующих данных:

- данных, опубликованных на сайте Министерства экономического развития: «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов (ссылка на источник - - https://www.economy.gov.ru/material/file/310e9066d0eb87e73dd0525ef6d4191e/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_2024-2026.pdf).

Математическая зависимость для определения значения перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период имеет следующий вид:

$$g = \prod_{i=1}^{n} (I_{ср.год.})^{1/n},$$

где:

n - номер последнего прогнозного периода;

$I_{ср.год.}$ - значение среднегодовой инфляции за каждый год, входящий в прогнозный период.

Расчет размера перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции на основании инфляции потребительских цен приведен в табл. 57.

Таблица 57.

Данные по перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период на основании инфляции потребительских цен

№ периода	Период	Значение (прогнозное значение) инфляции, %	Коэффициент прогнозной инфляции
1	2023	107,5	1,075
2	2024	104,5	1,045
3	2025	104,0	1,04
4	2026	104,0	1,04
Среднее значение выборки			**1,0499**

Источник: 1. www.economy.gov.ru.

Рассчитанное значение среднегодовой инфляции в РФ за период 2023-2026 г.г. составляет 4,99%.

Расчетная зависимость, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$K_{скор.} = \frac{1 + K/100}{1 + I/100} - 1,$$

где:

$K_{скор.}$ - скорректированное значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям (безрисковой ставки);

K - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям по состоянию на дату оценки.

I - размер среднегодовой инфляции.

Скорректированное значение ставки бескупонной доходности для оцениваемых земельных участков составит:

$$K_{скор.} = \frac{1 + 8{,}82/100}{1 + 4{,}99/100} - 1 = 0{,}0365$$, что соответствует 3,65%

Соответственно, значение безрисковой ставки составит 3,65%.

Определение премии за риск инвестирования в объекты недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружение пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

Расчет премии за риск представлен в табл. 58.

Таблица 58.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный										1
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Признание судебными учреждениями права иного лица на земельный участок	динамичный	1									
Ограничение правового режима земельного участка частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом	динамичный	1									
Возникновение (наличие) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом	динамичный	1									
Несоответствие документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок	динамичный	1									
Недействительность земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	динамичный	1									
Изменение состава прав на земельный участок	динамичный	1									
Ошибки при заключении договоров и контрактов		1									
Количество наблюдений		9	3	0	0	1	0	0	0	0	1
Взвешенный итог		9	6	0	0	5	0	0	0	0	10
Сумма						30					
Количество факторов						14					
Средневзвешенное значение балла						2,14					
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)						2,140					

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Определение поправки на низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$r_{ликв.} = \frac{R * n}{12},$$

где:

$r_{ликв.}$ – премия за низкую ликвидность, %;

R - безрисковая ставка, %;

n - период экспозиции (в месяцах);

12 - общее количество месяцев в году.

Согласно данным, представленным в разд. 3.2.1 настоящего отчета, срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемым, составляет от 4 до 6 мес.

В рамках настоящего отчета использовалось среднее значение указанного диапазона в размере 5 мес.

На дату проведения оценки премия за низкую ликвидность, с учетом срока экспозиции объектов равного 5 мес., для оцениваемых земельных участков, составит:

$$r_{ликв.} = \frac{3{,}65\% * 5}{12} = 1{,}52\%$$

Рассчитанное значение премии за низкую ликвидность в сути отражает размер скидки к цене

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 117 из 254

объекта. Переход же к поправке на низкую ликвидность, которая входит в ставку дисконта осуществляется по формуле:

$$П_{ликв.} = (\frac{r_{ликв.}/100}{1 - r_{ликв.}/100}) * 100,$$

где:

$r_{ликв.}$ - премия за низкую ликвидность.

Таким образом, рассчитанное значение поправки на низкую ликвидность, для оцениваемого земельного участка, с учетом округлений, составит

$$П_{ликв.} = (\frac{1{,}52/100}{1 - 1{,}52/100}) * 100 = 1{,}54\%$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премию (надбавку) за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей. Размер данного риска может составлять от 0,5 до 5%.

Ввиду того, что оцениваемые земельные участки сданы в аренду, то остается только риск недополучения арендных платежей и досрочного прекращения действия Договора аренды. В сложившейся ситуации (небольшой срок аренды объектов) значение данного риска экспертно оценивается на уровне 0,5%.

Результаты расчета ставки дисконтирования для объекта (объектов) оценки представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Результаты расчета ставки дисконтирования

Наименование показателя	Значение показателя, %
Безрисковая ставка	3,65
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	2,14
Премия за низкую ликвидность	1,54
Премия за инвестиционный менеджмент	0,5
Годовая ставка дисконтирования	7,83
Ежемесячная ставка дисконтирования	0,6305

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

Как отмечалось ранее базовая расчетная зависимость для расчета стоимости объекта (объектов) оценки имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^{n} \frac{CF_i}{(1+r)^n} + \frac{TV}{(1+r)^n},$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

TV - постпрогнозная стоимость.

В общем случае денежный поток может быть определен как разность арендных платежей и операционных расходов, а сумма дисконтных множителей $PV = \sum_{i=1}^{n} \frac{1}{(1+r)^n}$ может быть представлена зависимостью вида $\frac{1-(1+r)^{-T}}{r}$ [8].

В качестве терминальной (постпрогнозной) стоимости следует рассматривать стоимость земельных участков свободных от обременений.

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

$$C_{ЗУ} = (A - OP) * \frac{1-(1+r)^{-T}}{r} + \frac{C'_{ЗУ}}{(1+r)^{T}},$$

где:

A - размер арендной платы для оцениваемого земельного участка, руб./мес.;

OP - операционные расходы, которые несет собственник объекта оценки (земельного участка), руб./мес.;

T - оставшийся срок аренды земельного участка относительно даты проведения оценки, мес.;

r - ежемесячная ставка дисконтирования, %;

$C'_{ЗУ}$ - стоимость земельного участка на дату проведения оценки, без учета обременений, руб.

Определение дисконтного множителя для продажи оцениваемого земельного участка после окончания Договора аренды.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$D = \frac{1}{(1+r)^{T}},$$

где:

r - значение ежемесячной ставки дисконтирования, рассчитанное выше;

T - оставшийся срок аренды земельного участка, мес.

Рассчитанное значение дисконтного множителя для продажи оцениваемого земельного участка после окончания Договора аренды, составит:

$$D = \frac{1}{(1+0{,}6305/100)^{5{,}5}} = 0{,}966$$

Результаты расчета значения стоимости объекта (объектов) оценки, полученные на основе использования доходного подхода, представлены в табл. 60.

Таблица 60.

Результаты расчета значения стоимости объекта (объектов) оценки, полученные на основе использования доходного подхода

Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. без обременений	ЧОД, руб./мес. без НДС	Оставшийся срок аренды, мес.	Ставка дисконта, % мес.	Капитализированный доход, руб.	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды	Стоимость продажи после окончания аренды, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб. с учетом округлений
50:21:0060403:5465	4 252 000	0	5,5	0,6305	0	0,966	4 107 393	4 107 393	**4 107 000**

Источник: 1. Расчеты оценщика.

6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем отчете был использован только один подход к оценке – сравнительный (рыночный) или доходный, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного каждого из этих подходов.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

19 301 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:5457	909 +/- 11	5 072 000
2	50:21:0060403:5459	898 +/- 10	5 011 000
4	50:21:0060403:5465	762 +/- 10	4 107 000
5	50:21:0060403:5473	916 +/- 11	5 111 000

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 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 119 из 254

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

19 301 000
(Девятнадцать миллионов триста одна тысяча)
рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:5457	909 +/- 11	5 072 000
2	50:21:0060403:5459	898 +/- 10	5 011 000
3	50:21:0060403:5465	762 +/- 10	4 107 000
4	50:21:0060403:5473	916 +/- 11	5 111 000

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 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

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 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

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.

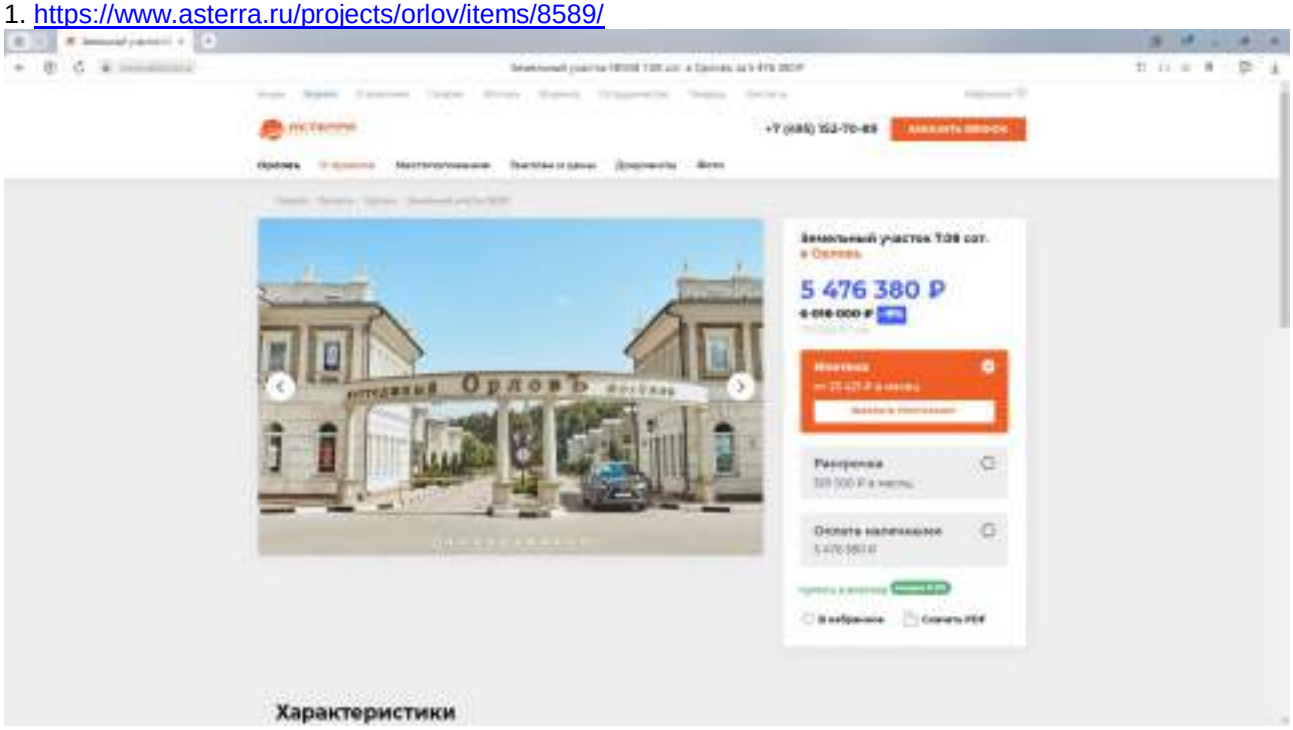
Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 122 из 254

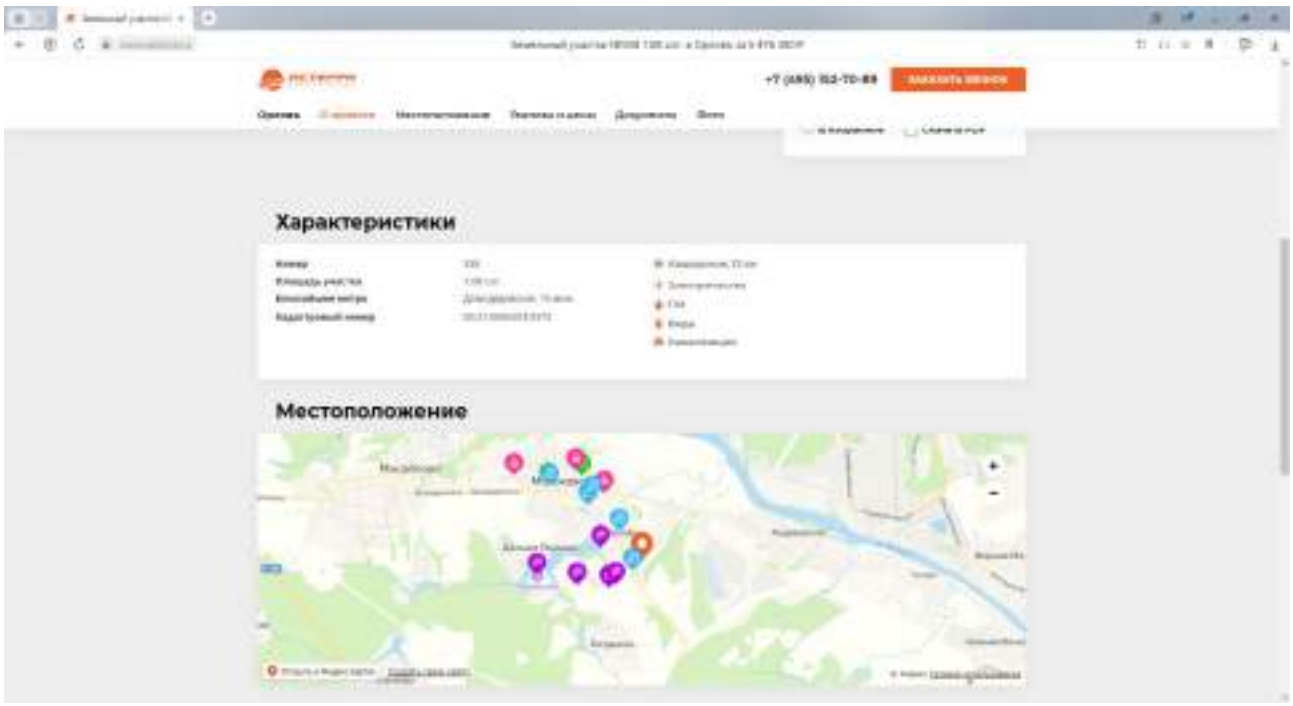
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

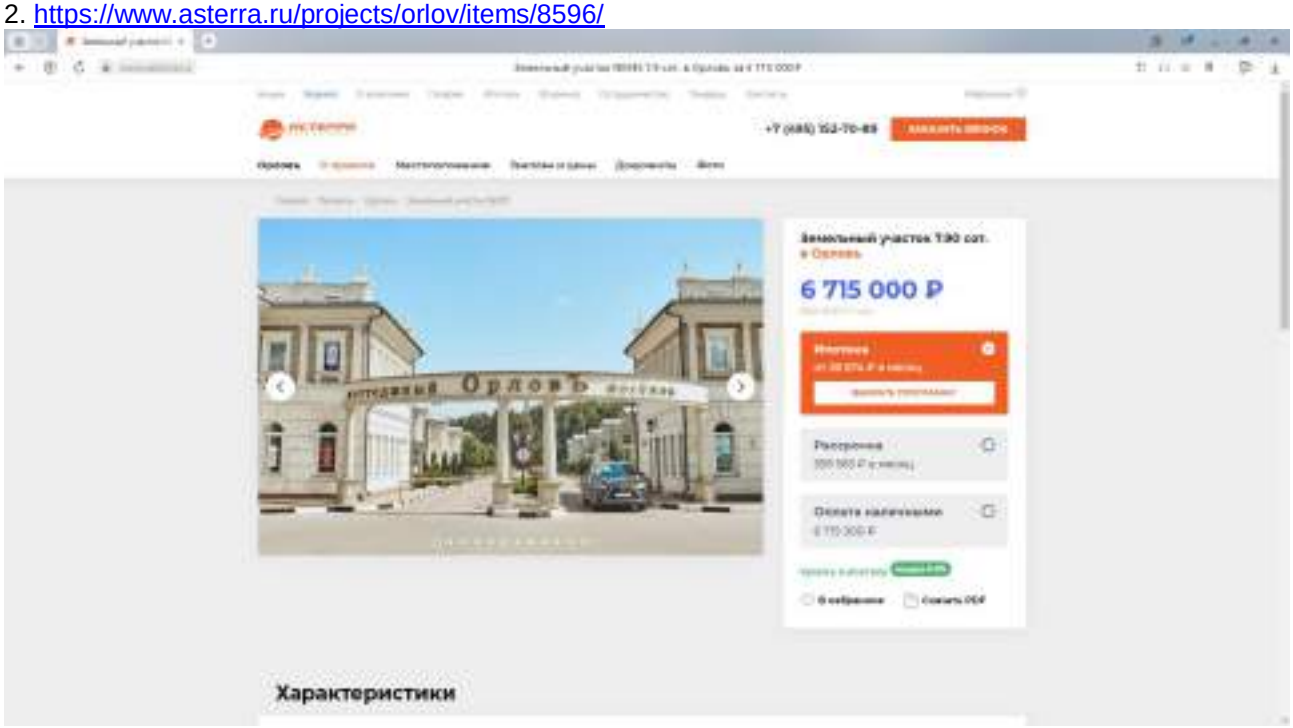
Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 123 из 254

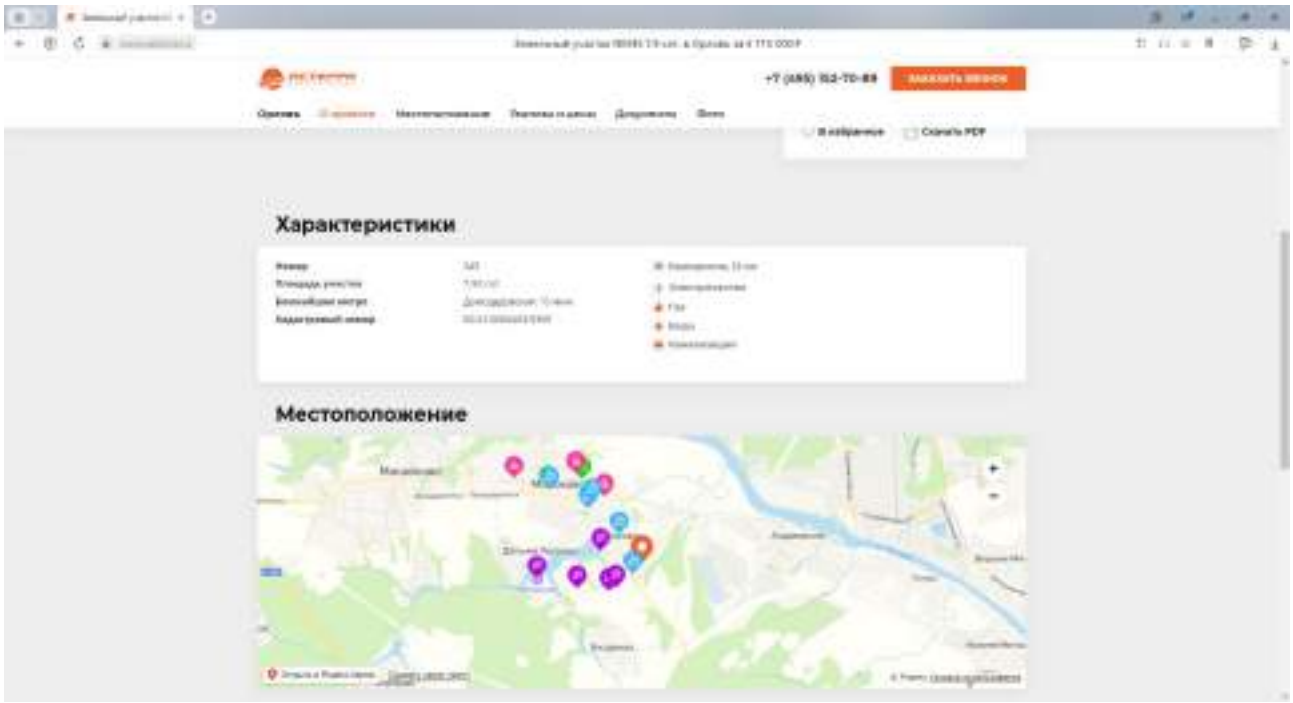
1. https://www.asterra.ru/projects/orlov/items/8589/



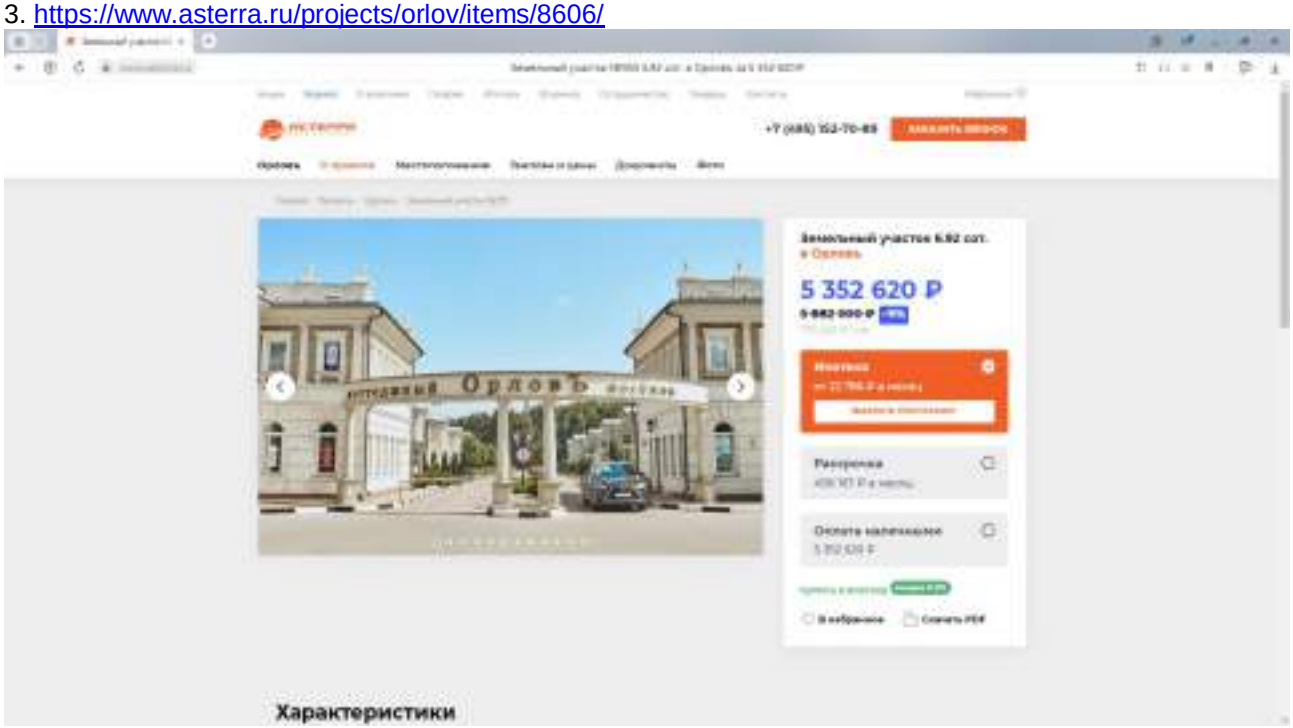


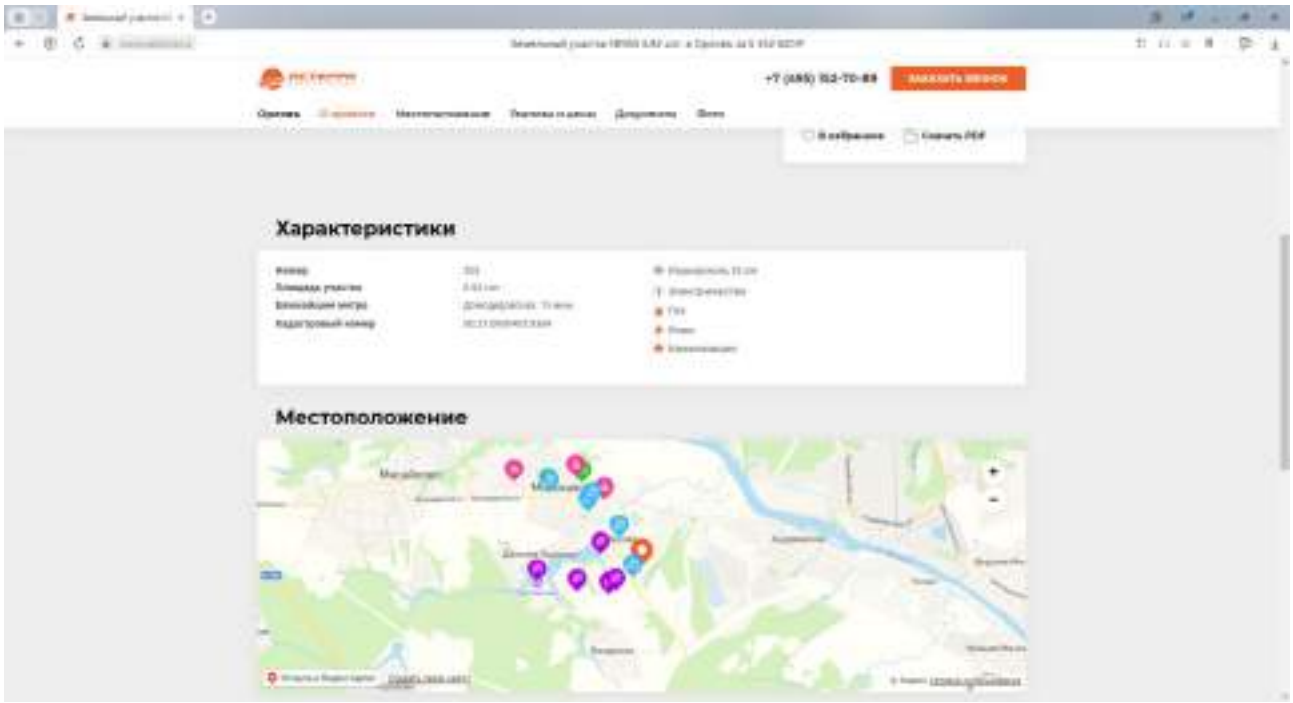
2. https://www.asterra.ru/projects/orlov/items/8596/



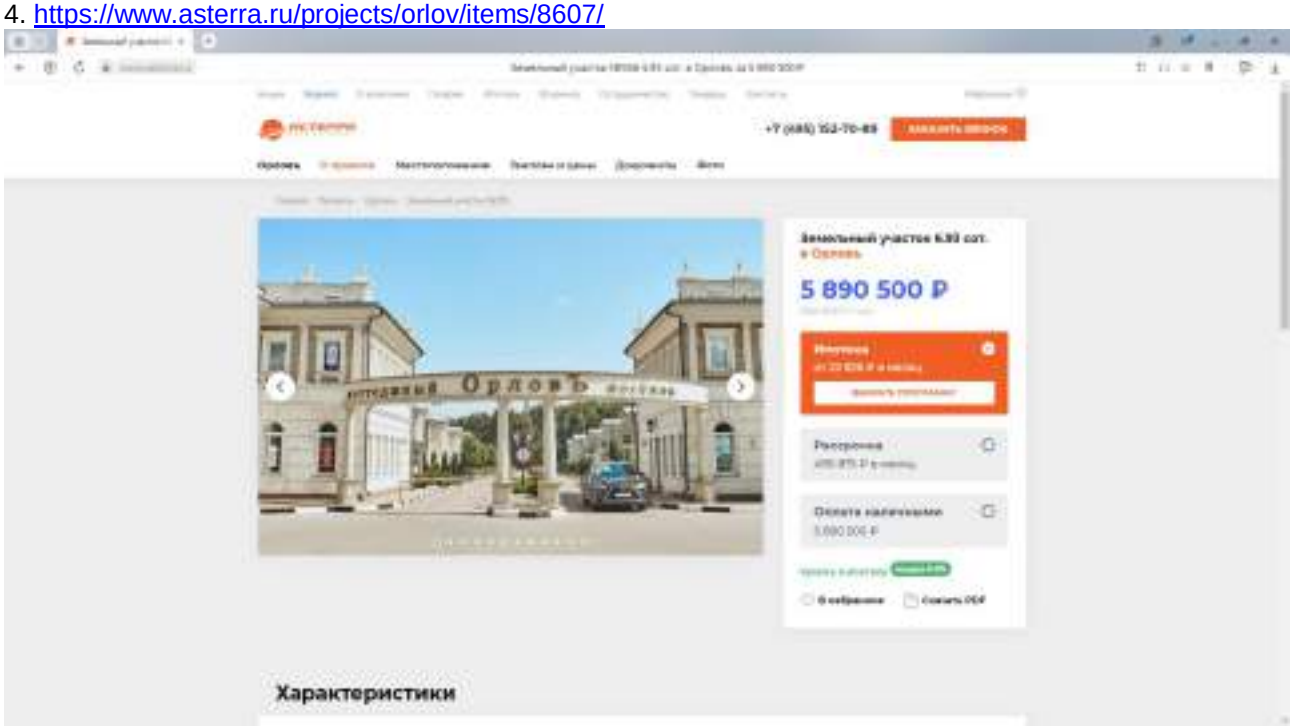


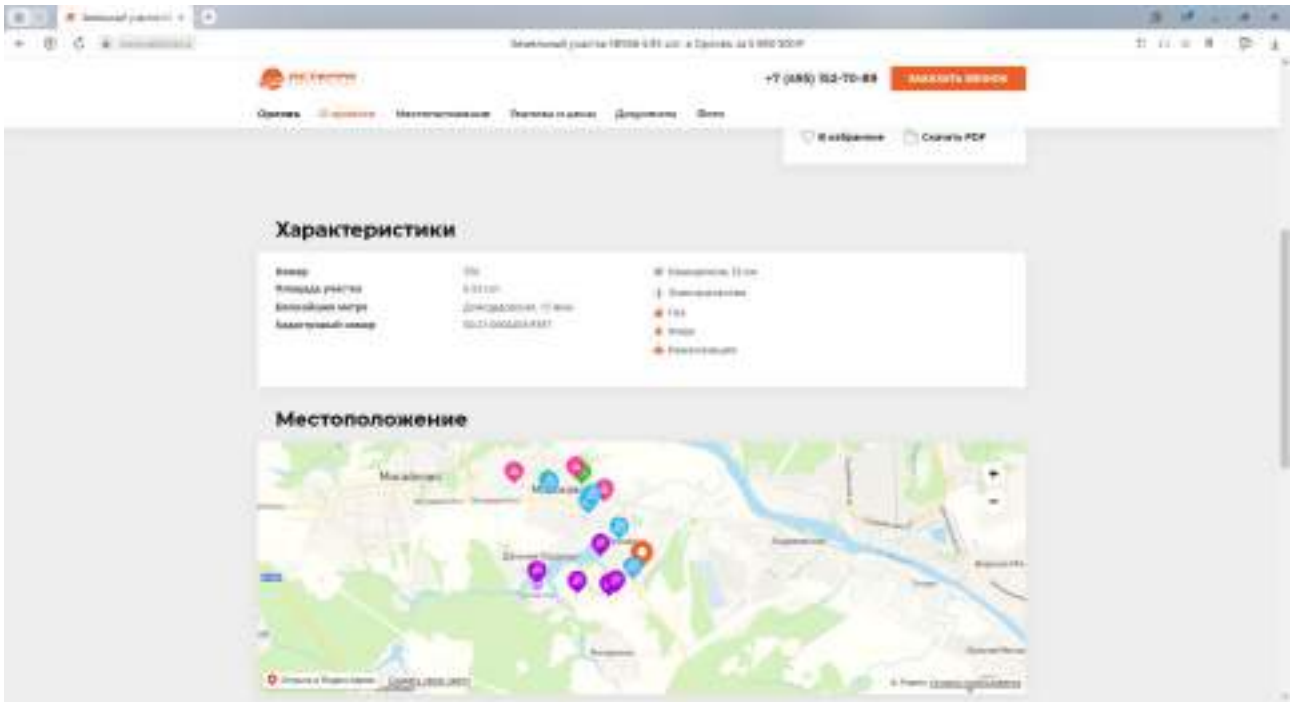
3. https://www.asterra.ru/projects/orlov/items/8606/



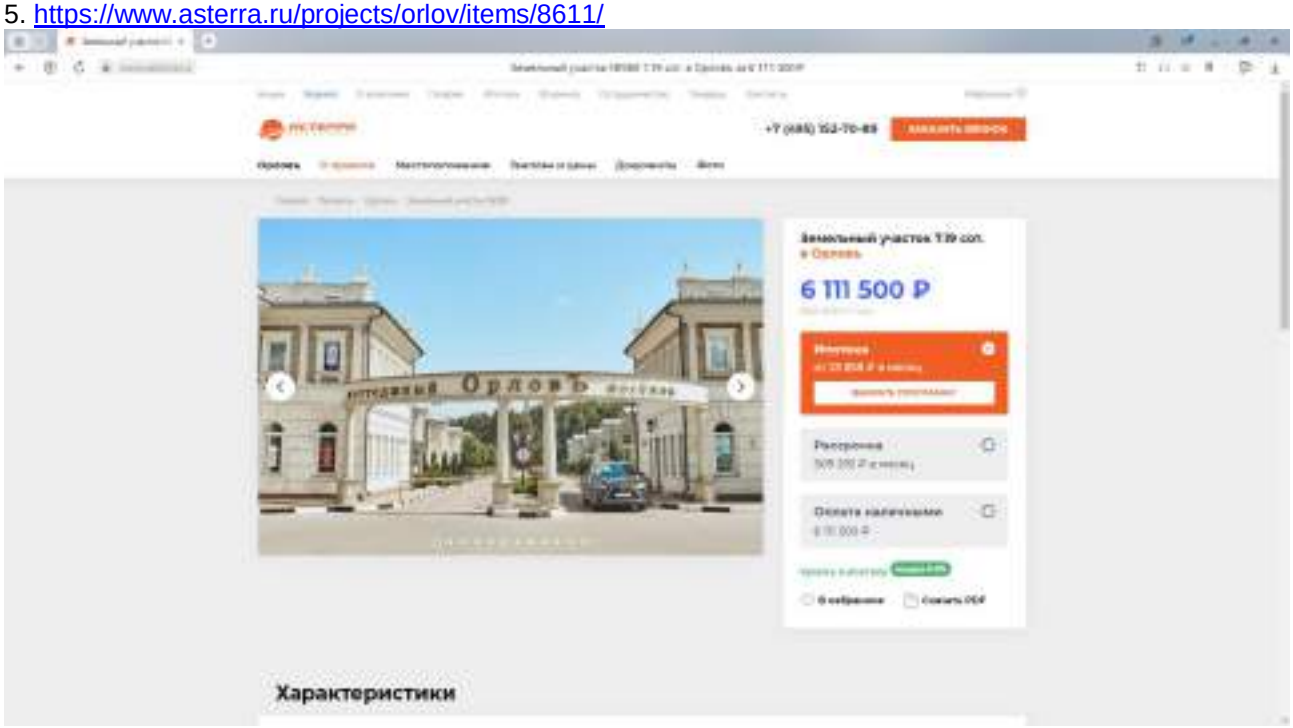


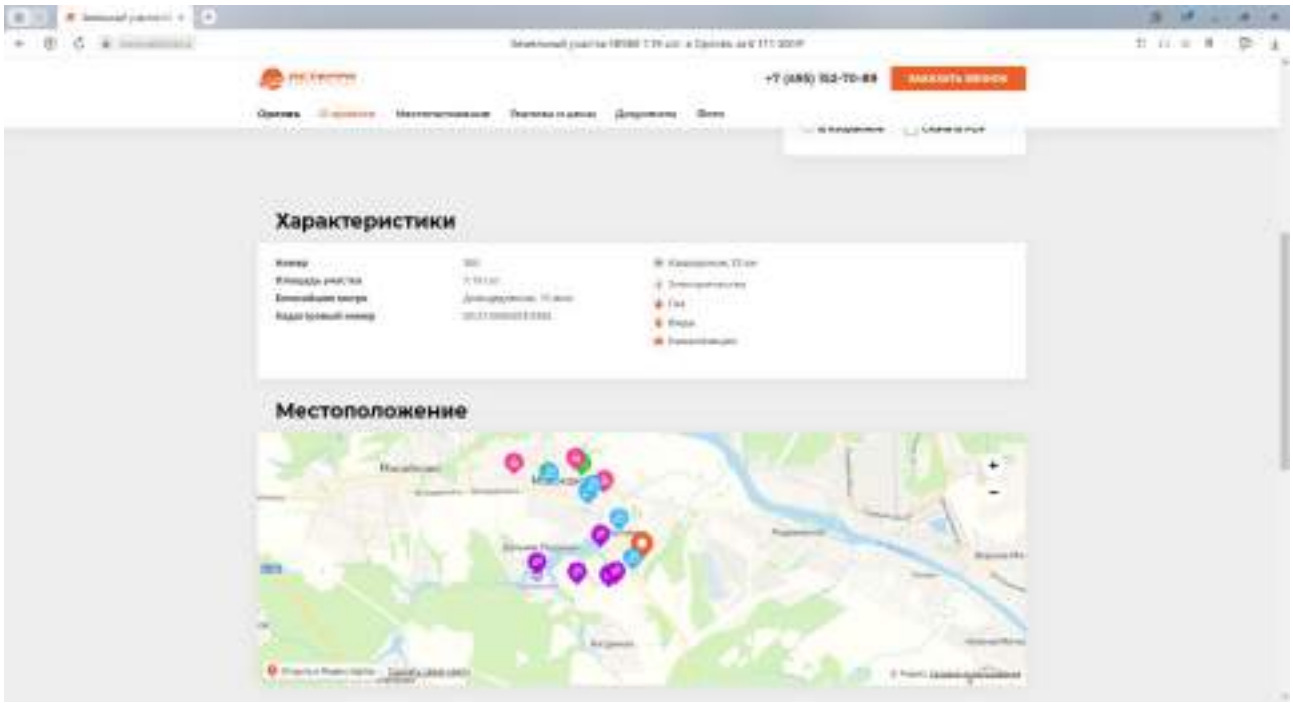
4. https://www.asterra.ru/projects/orlov/items/8607/



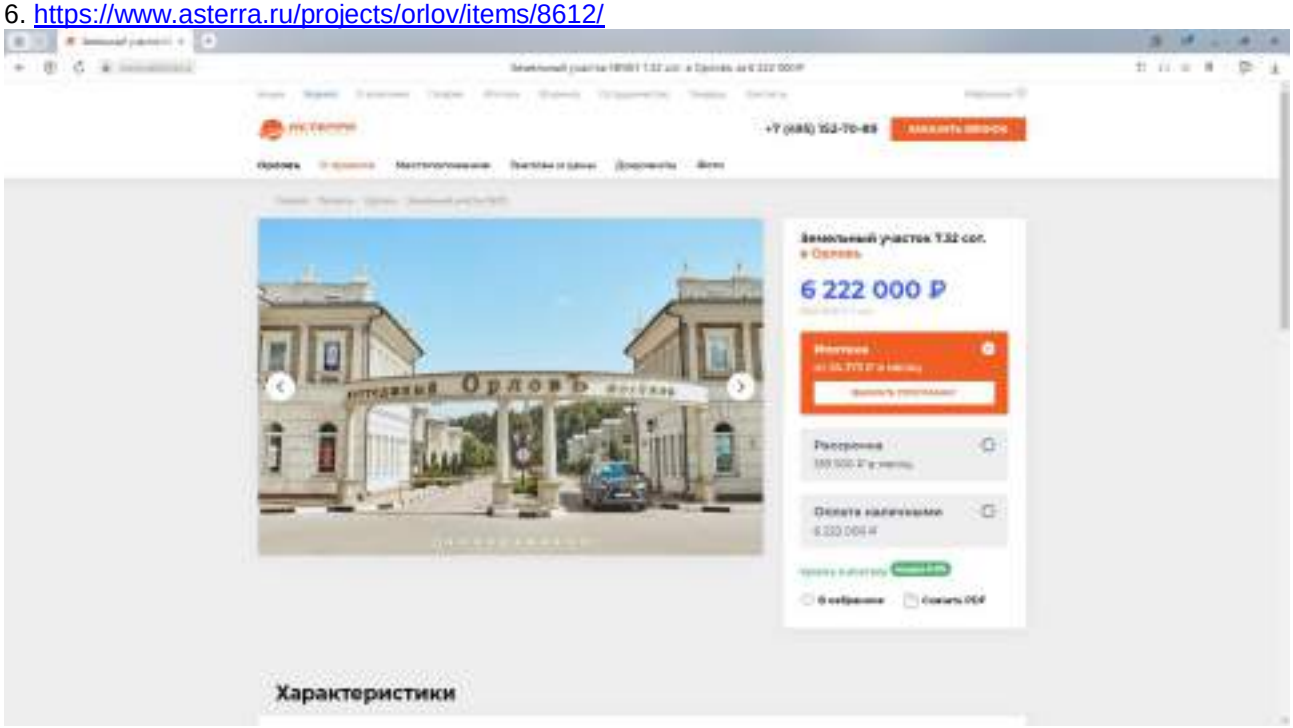


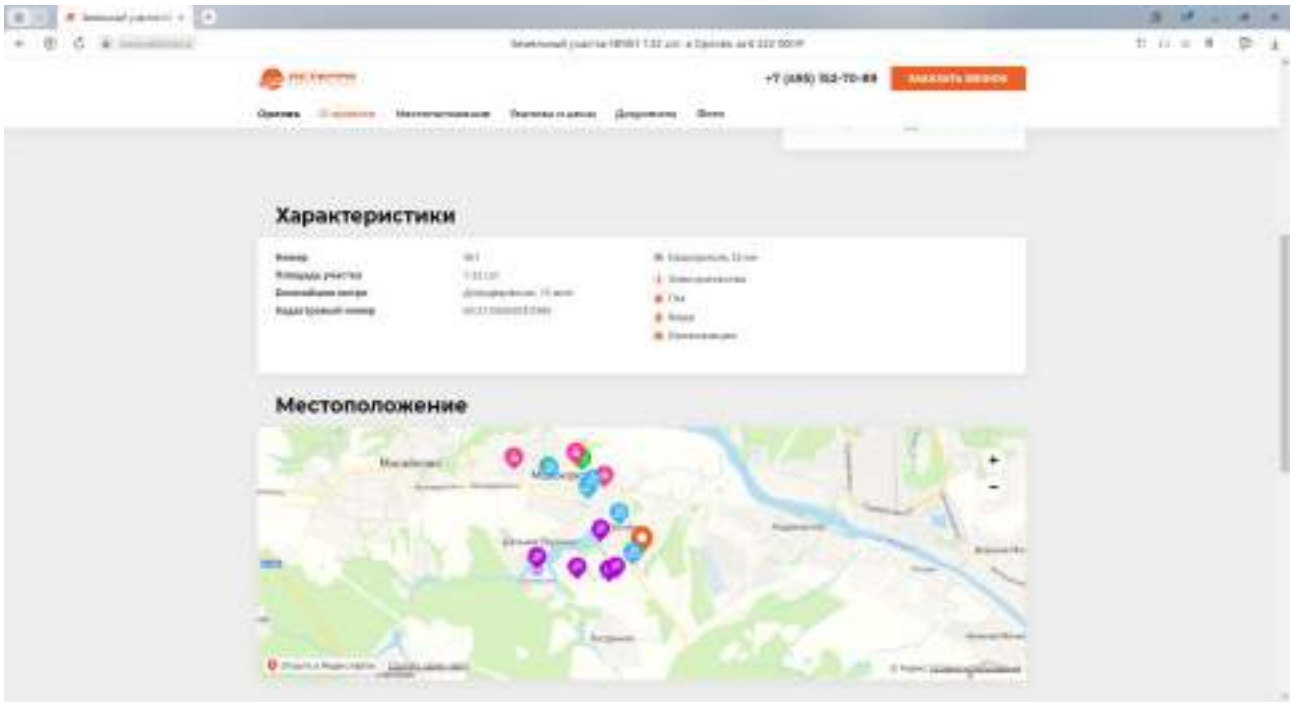
5. https://www.asterra.ru/projects/orlov/items/8611/



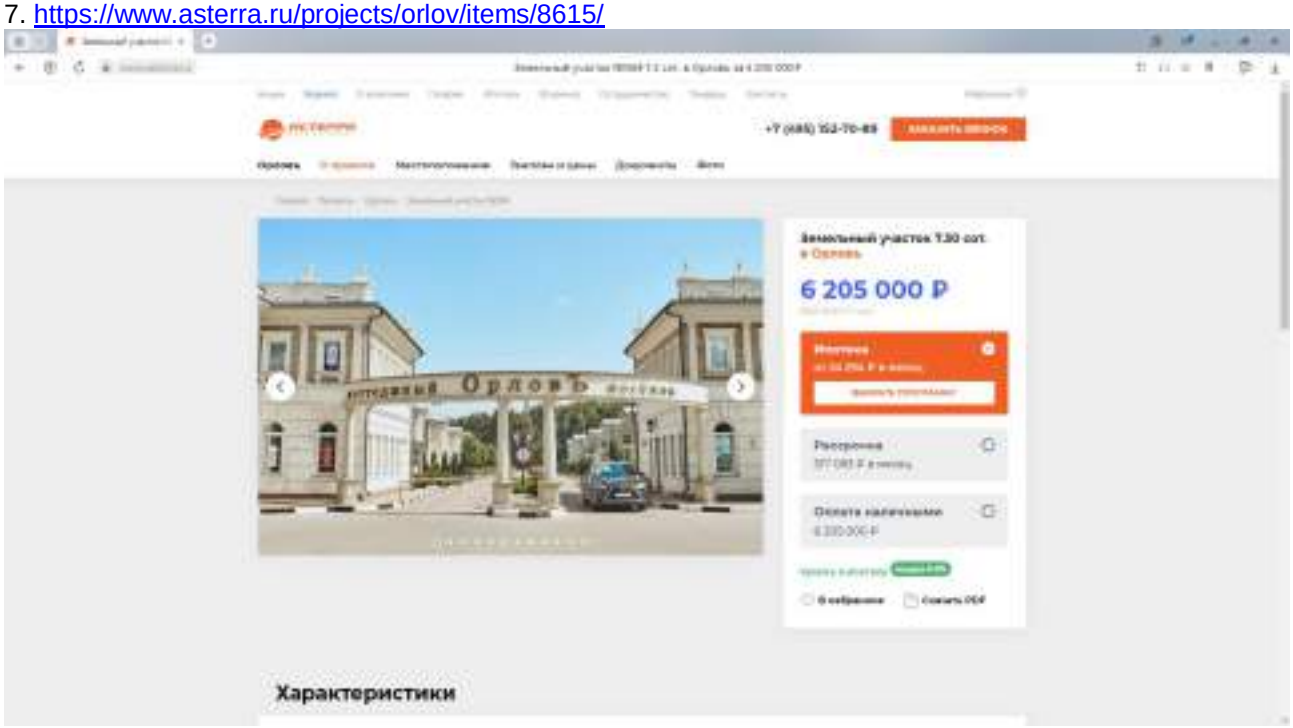


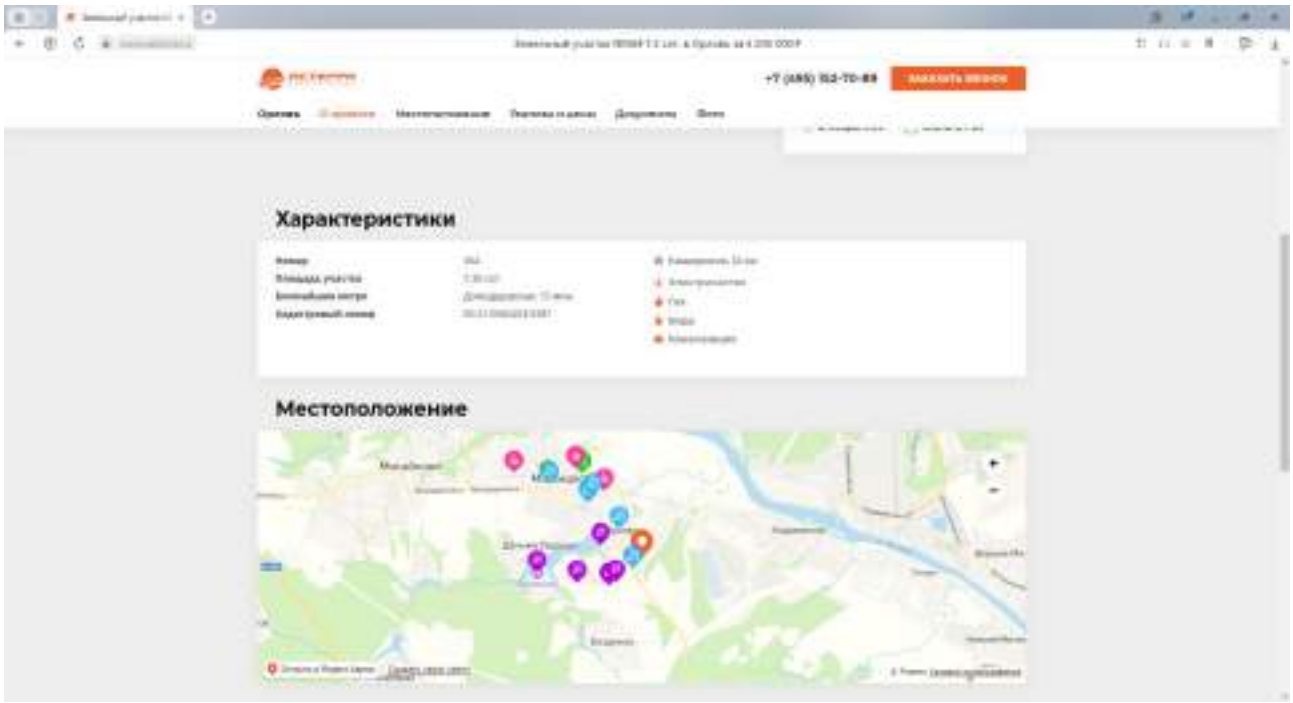
6. https://www.asterra.ru/projects/orlov/items/8612/



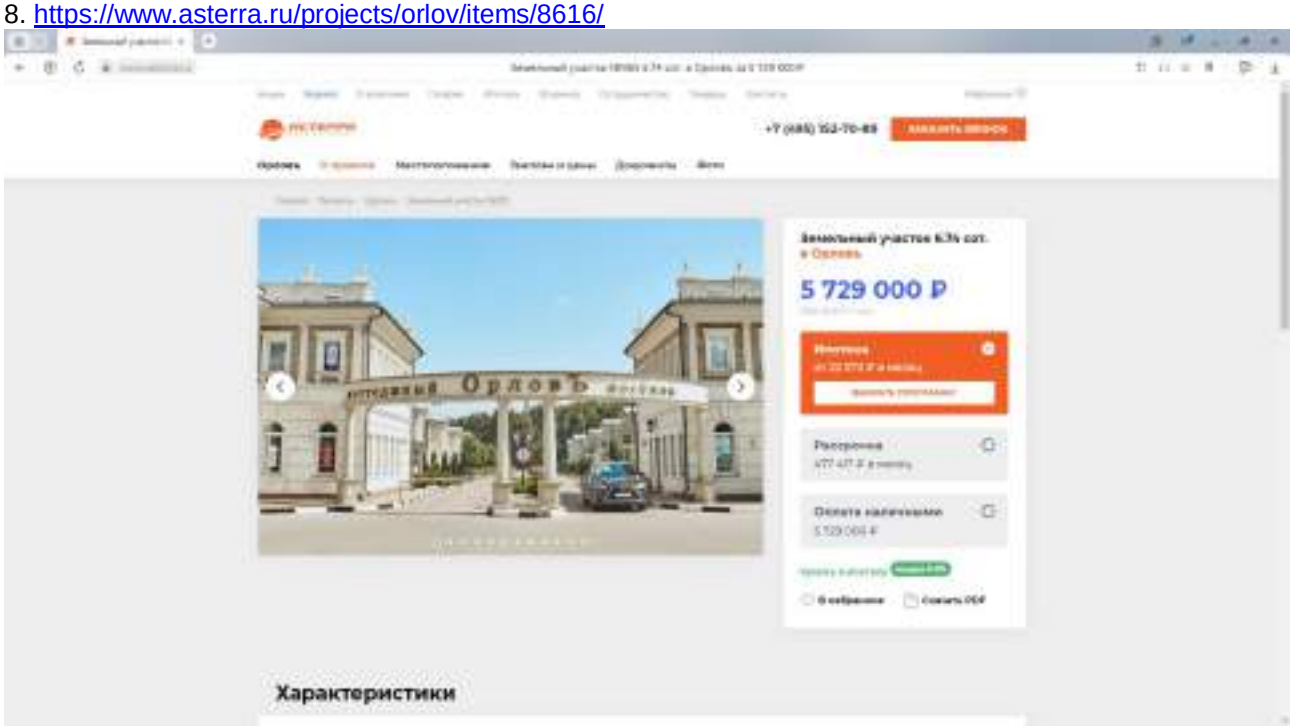


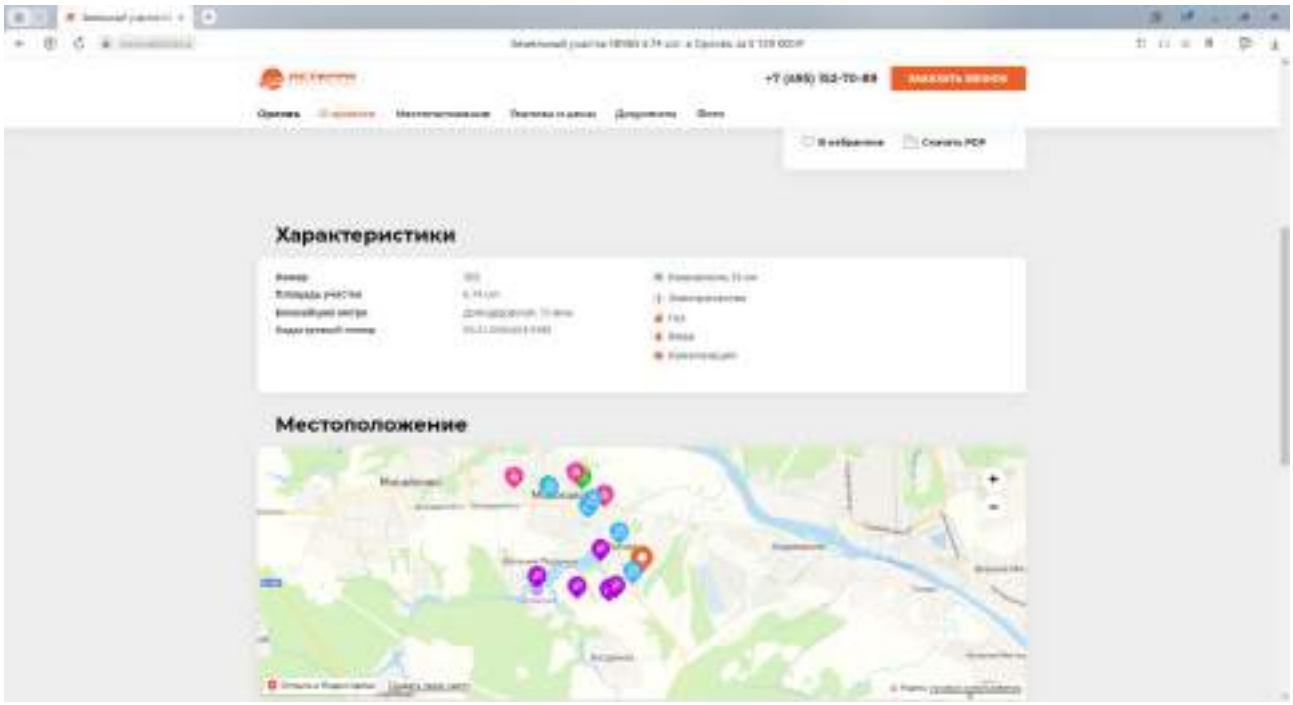
7. https://www.asterra.ru/projects/orlov/items/8615/



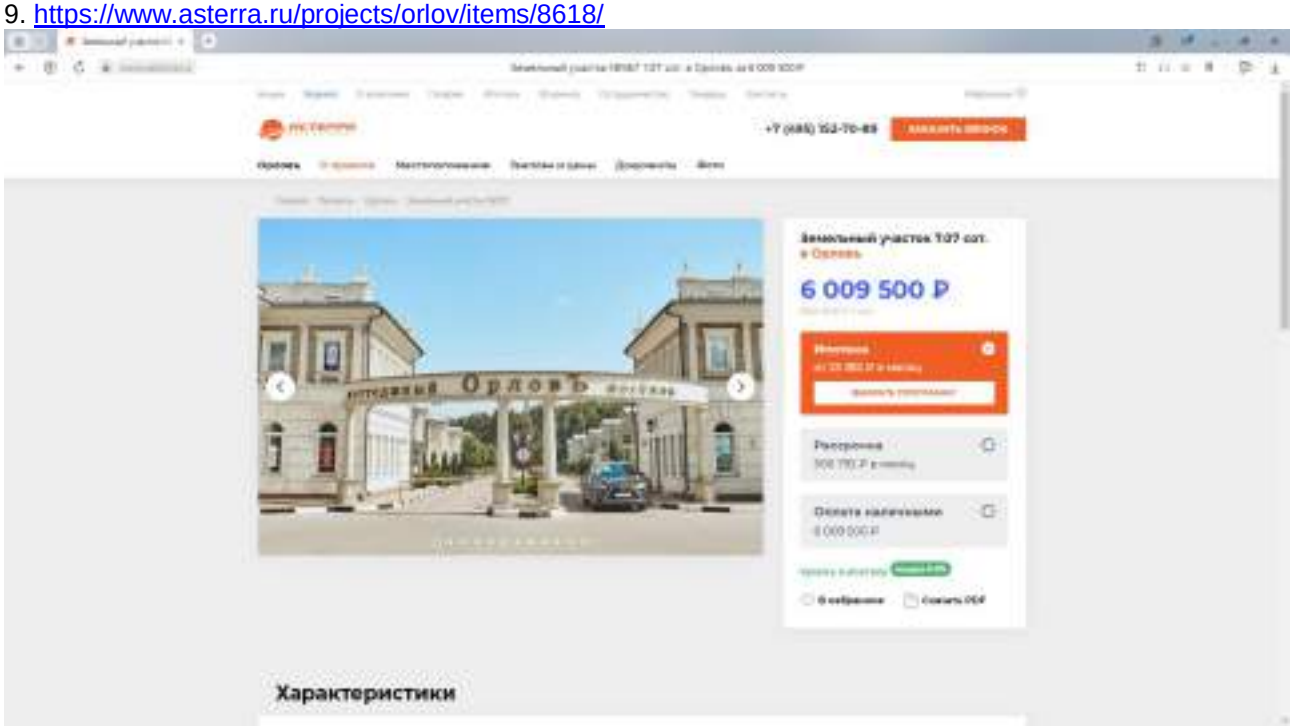


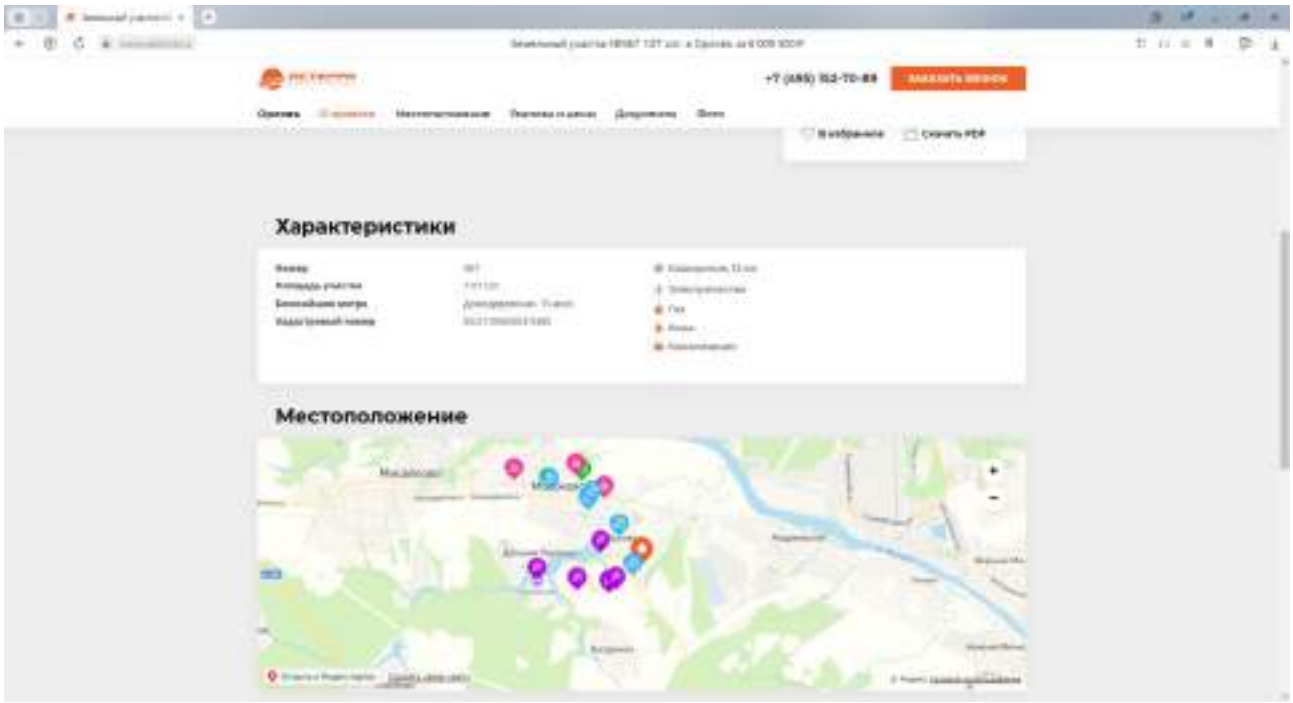
8. https://www.asterra.ru/projects/orlov/items/8616/



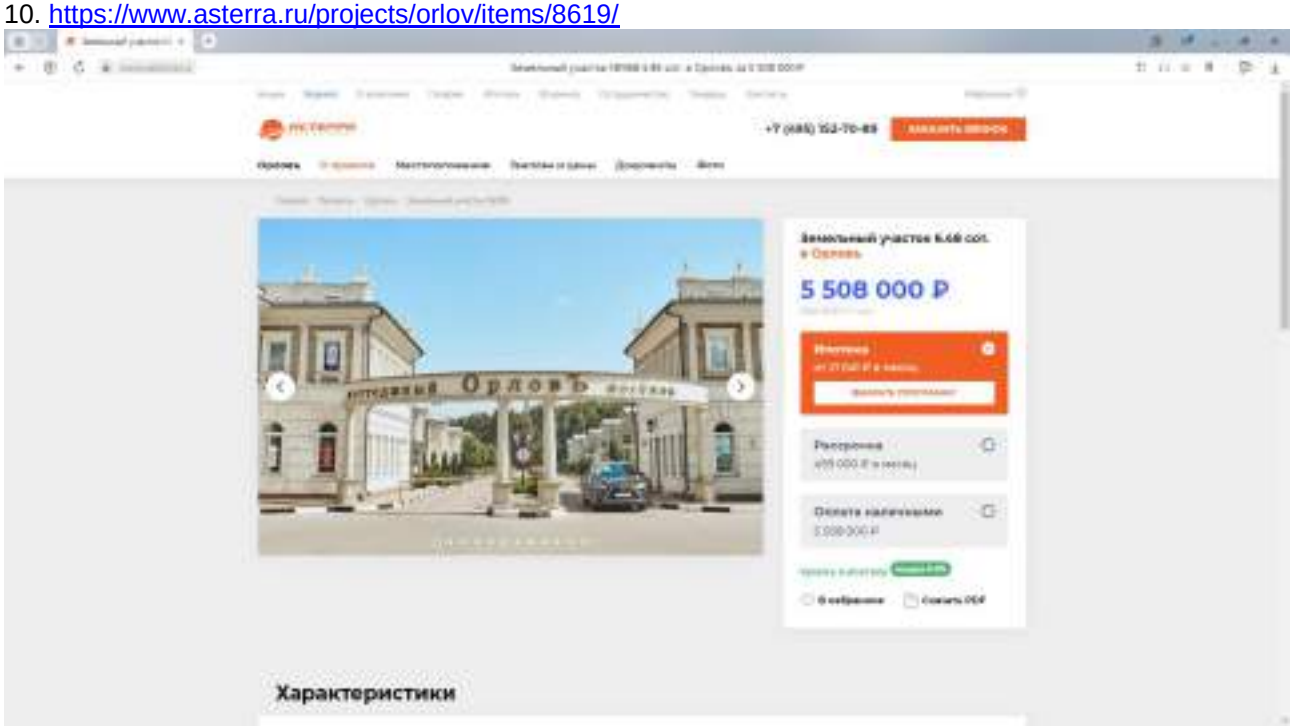


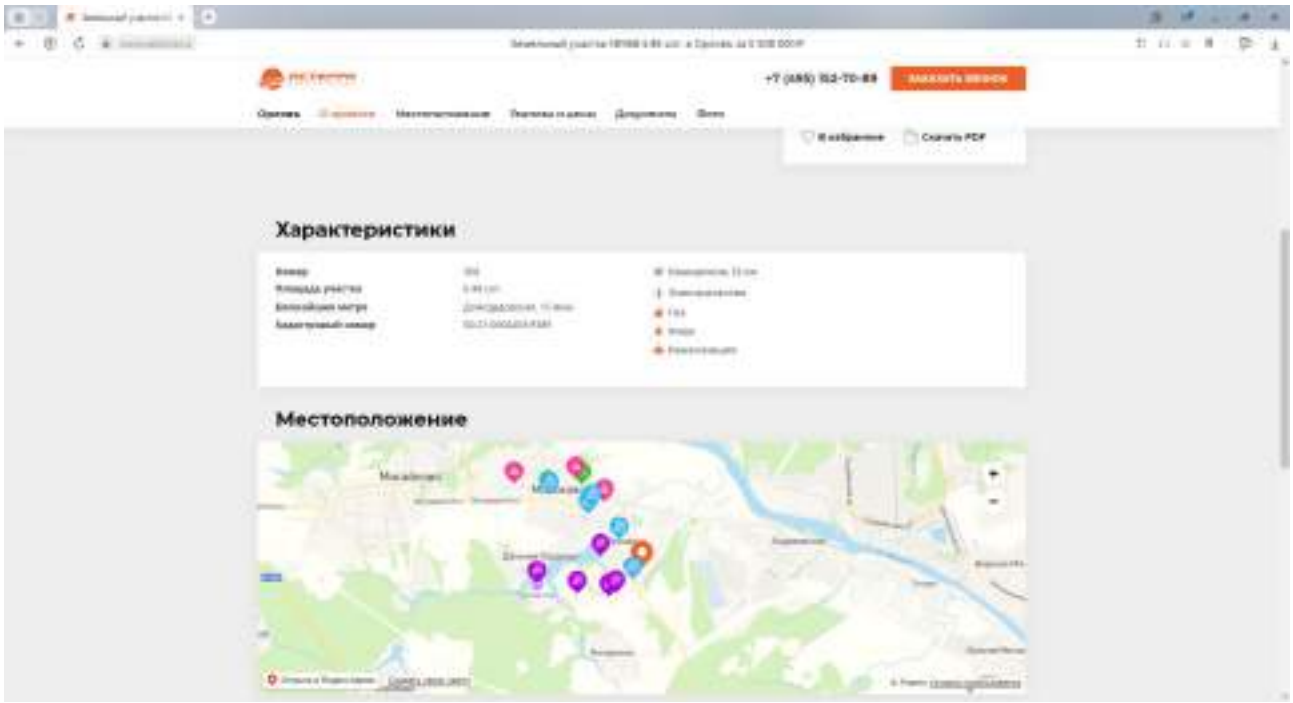
9. https://www.asterra.ru/projects/orlov/items/8618/



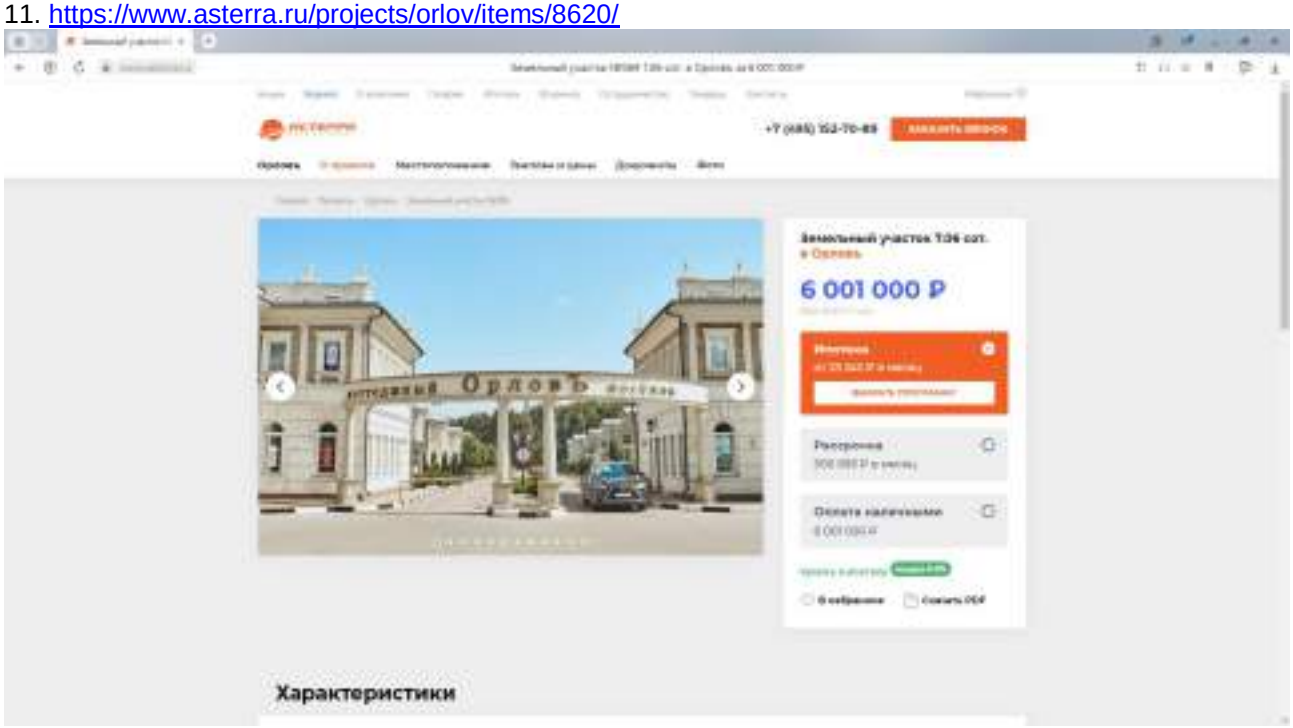


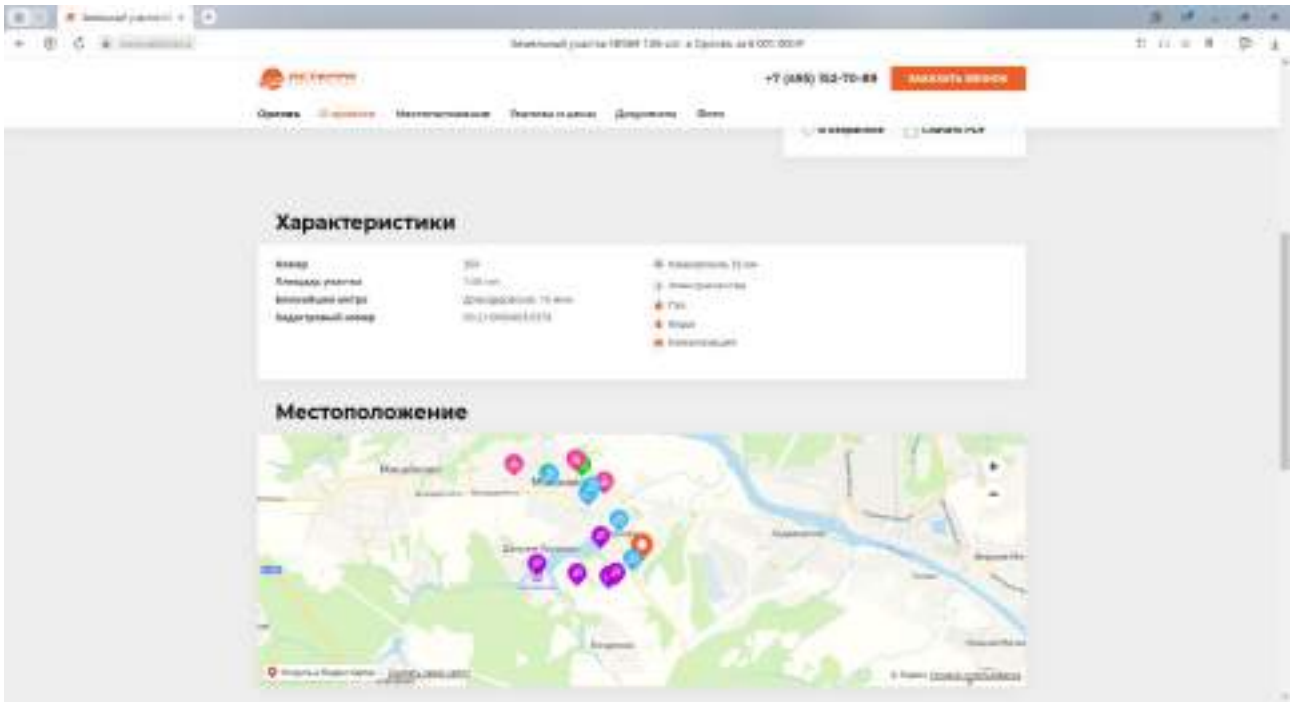
10. https://www.asterra.ru/projects/orlov/items/8619/



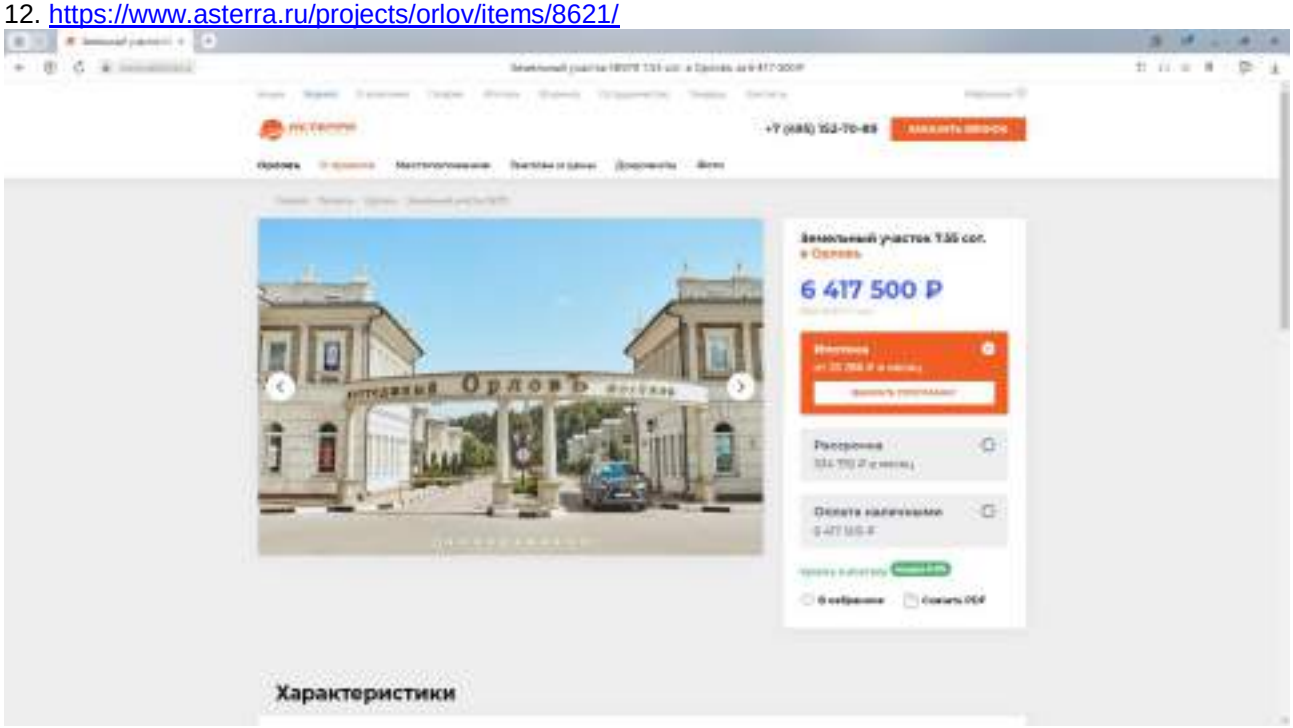


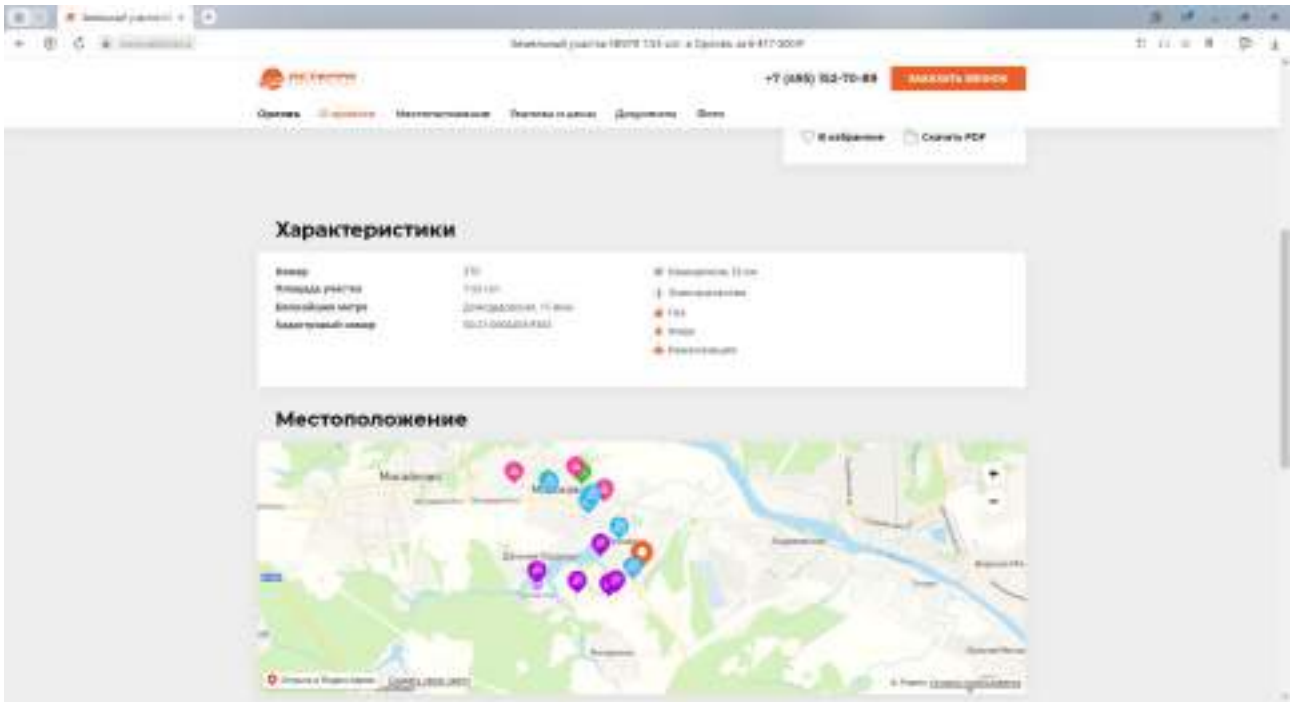
11. https://www.asterra.ru/projects/orlov/items/8620/



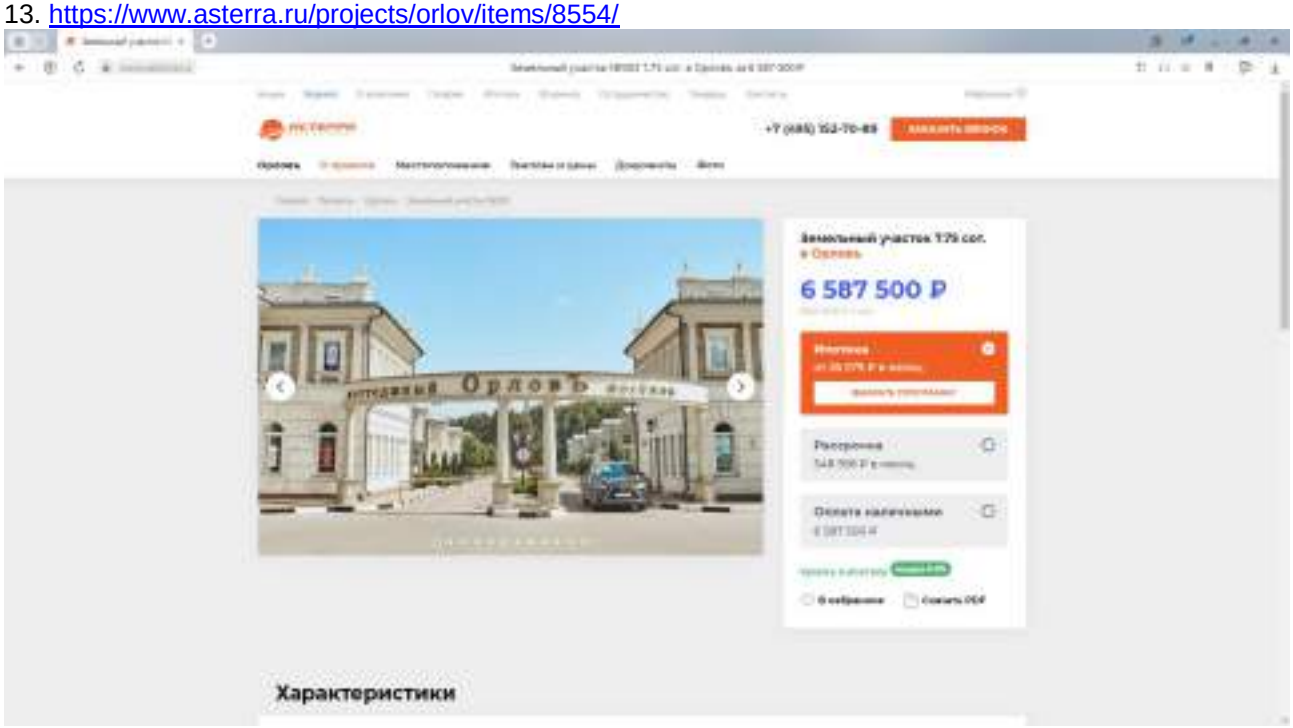


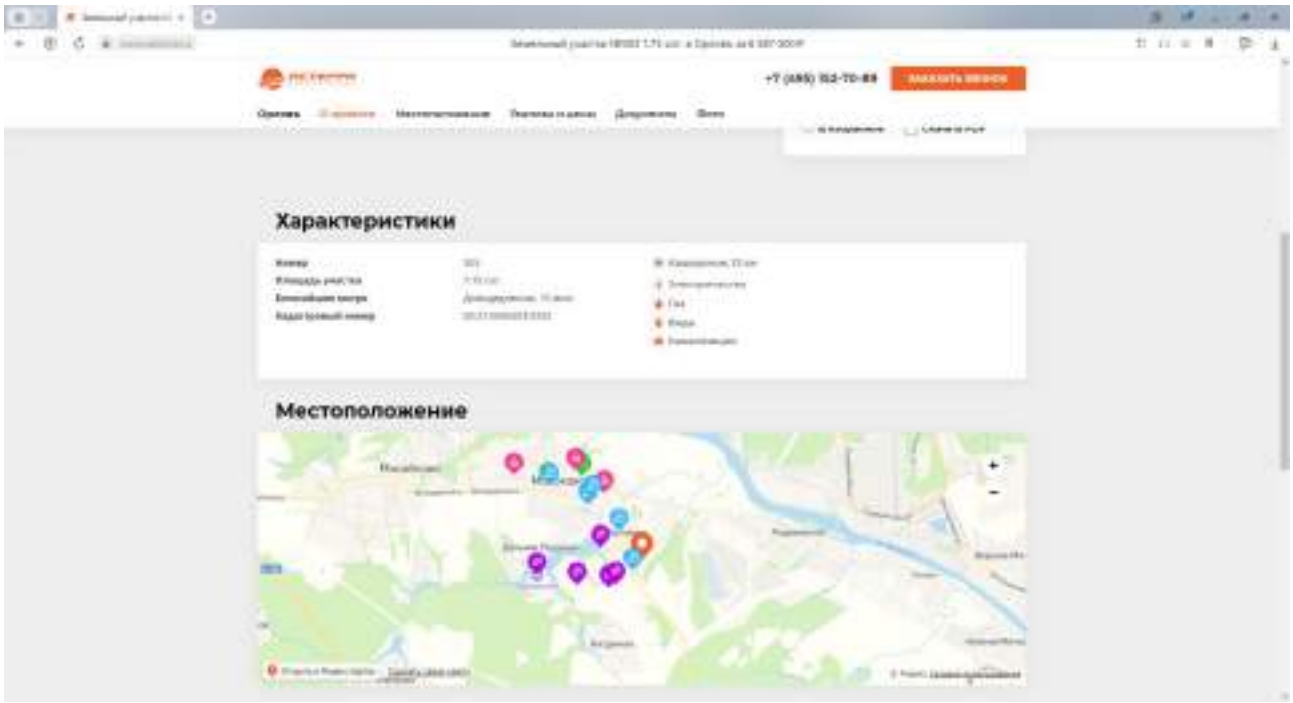
12. https://www.asterra.ru/projects/orlov/items/8621/



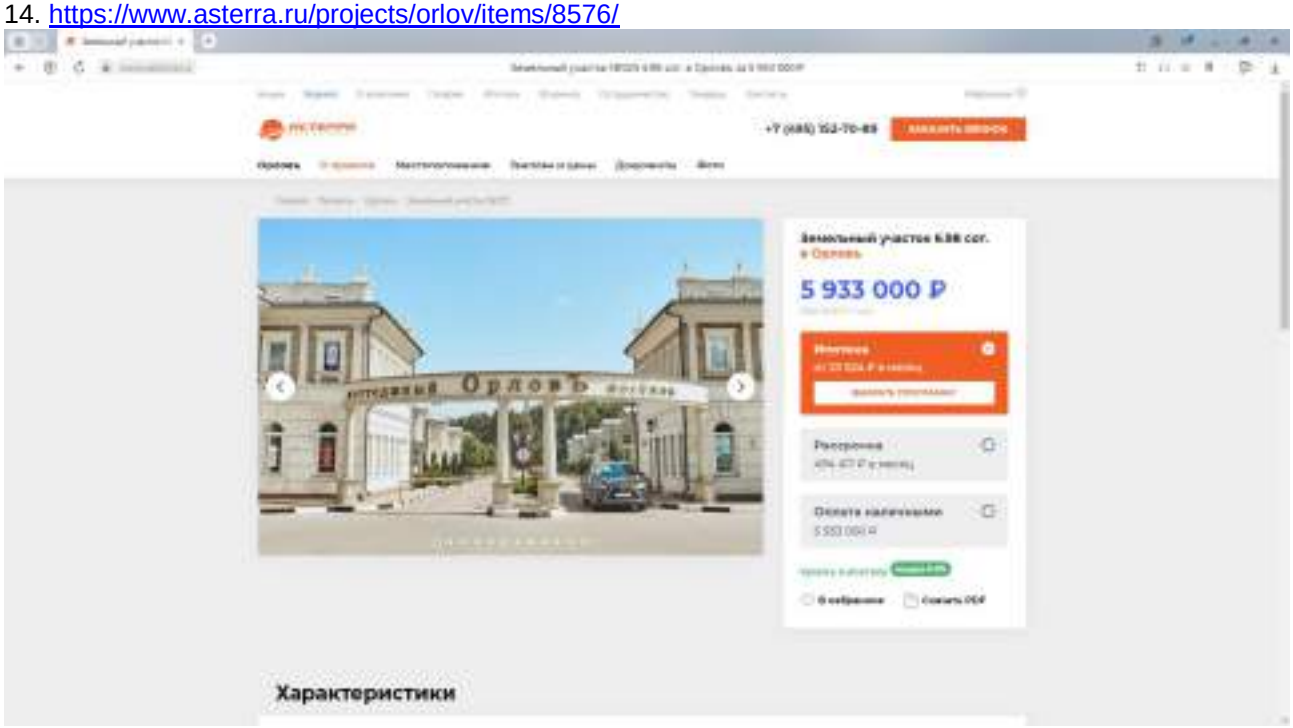


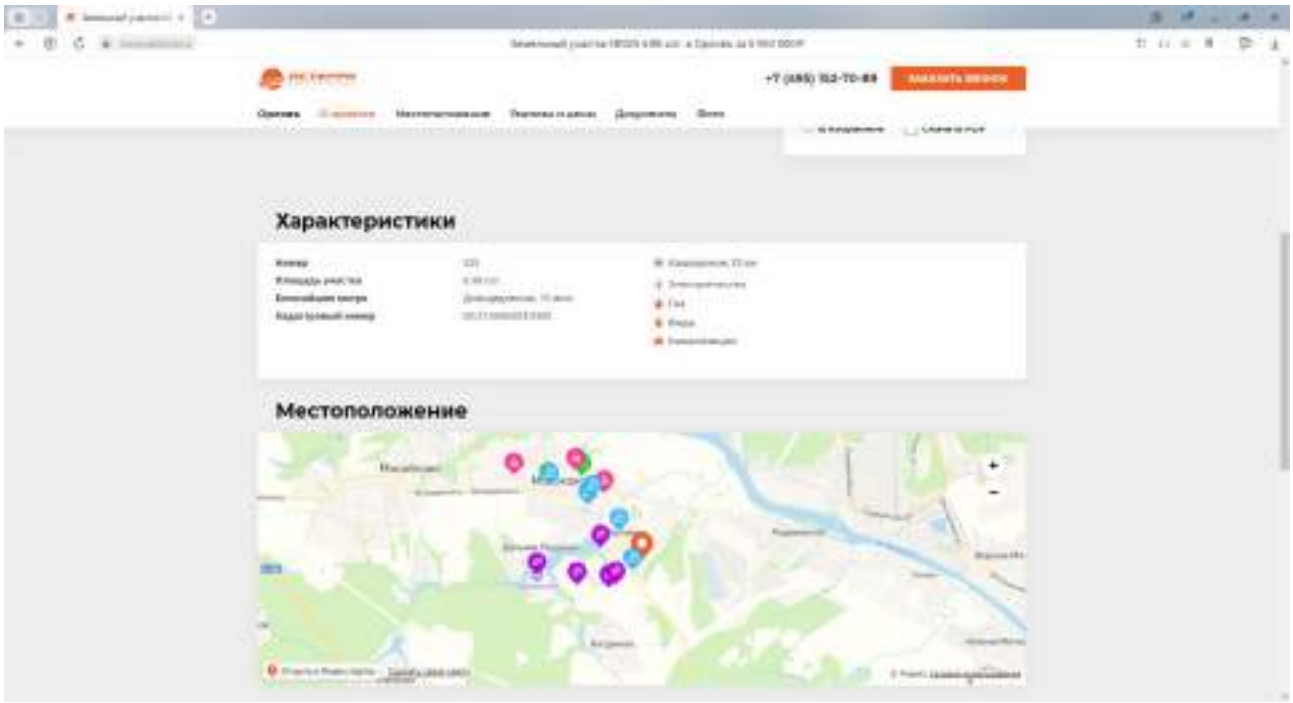
13. https://www.asterra.ru/projects/orlov/items/8554/



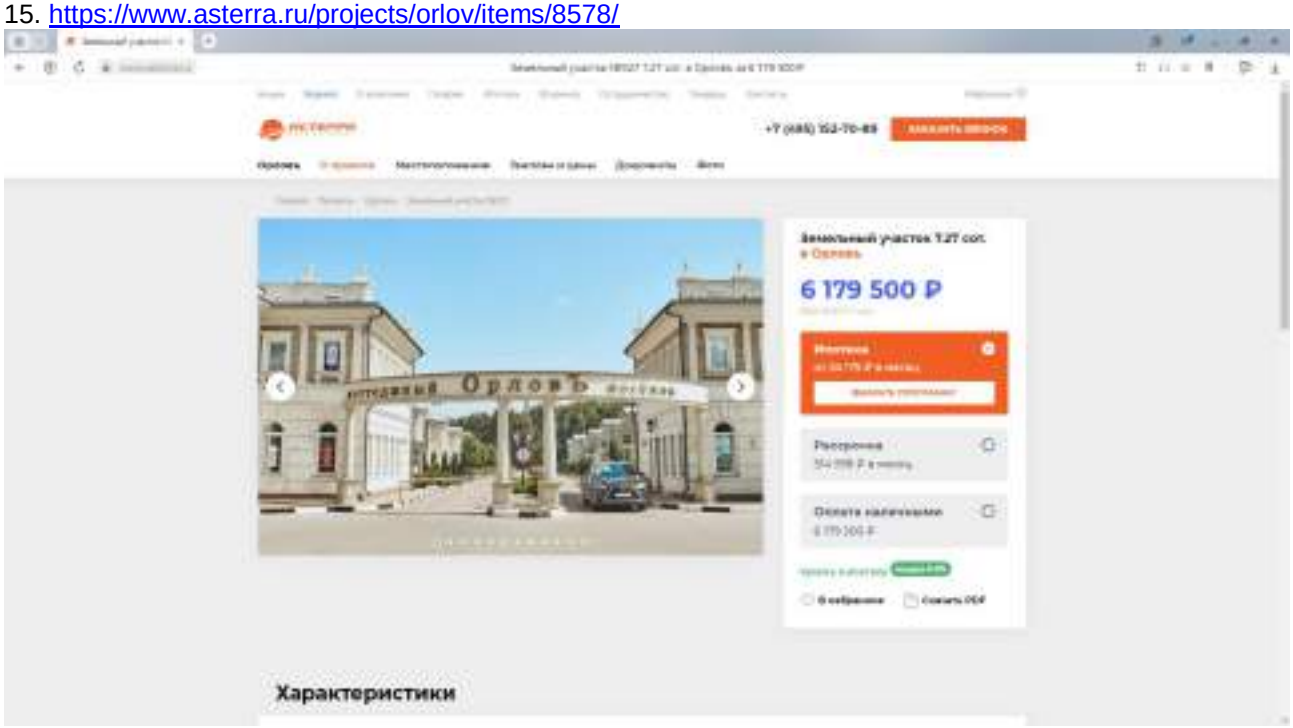


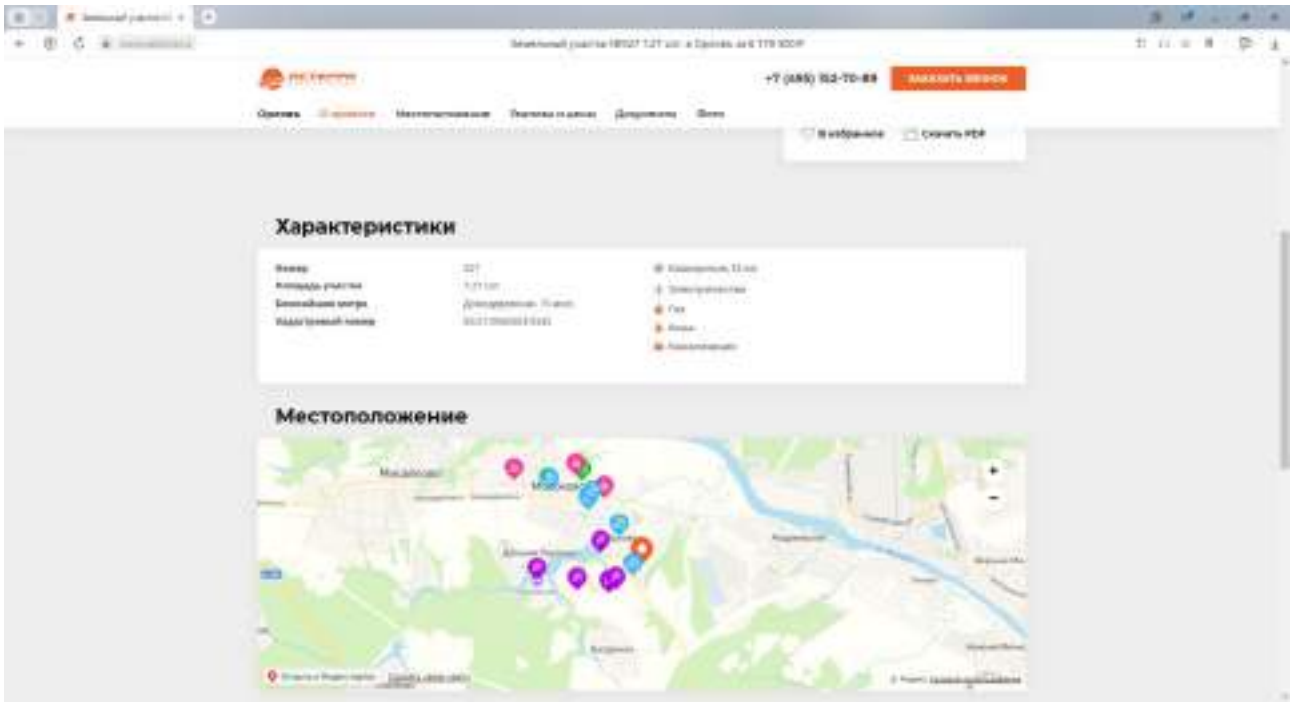
14. https://www.asterra.ru/projects/orlov/items/8576/



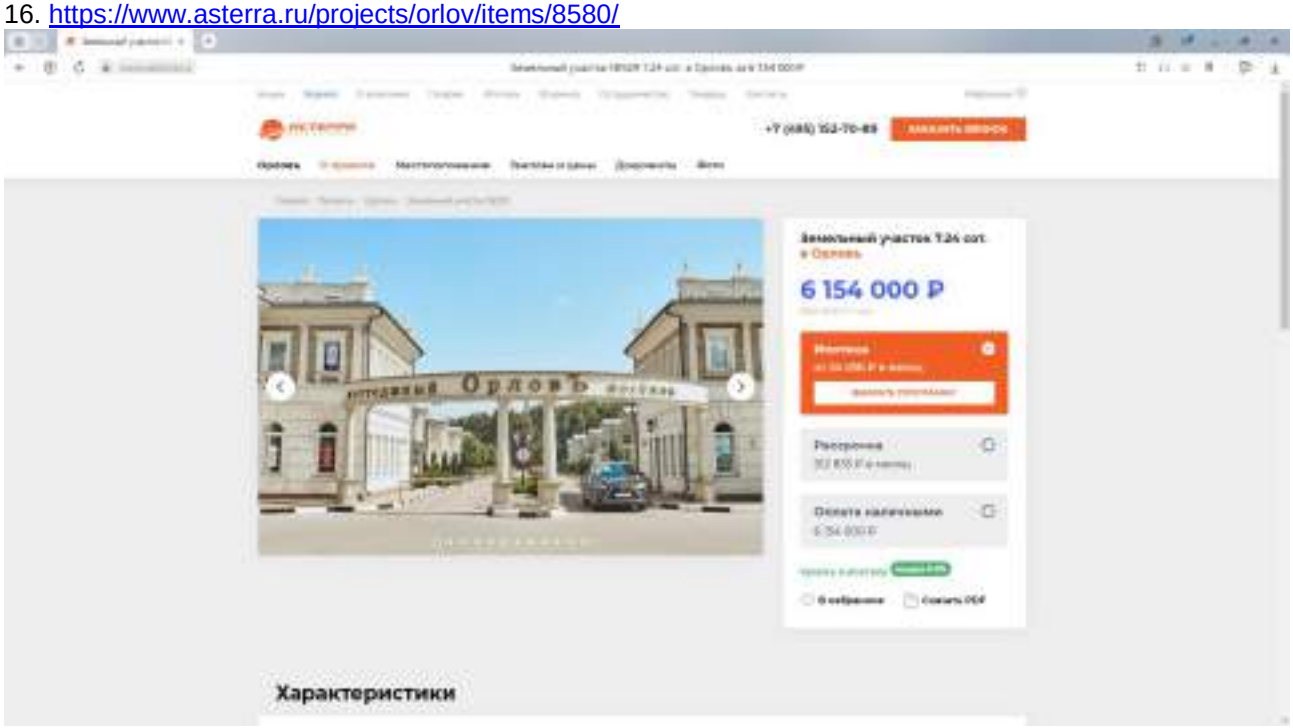


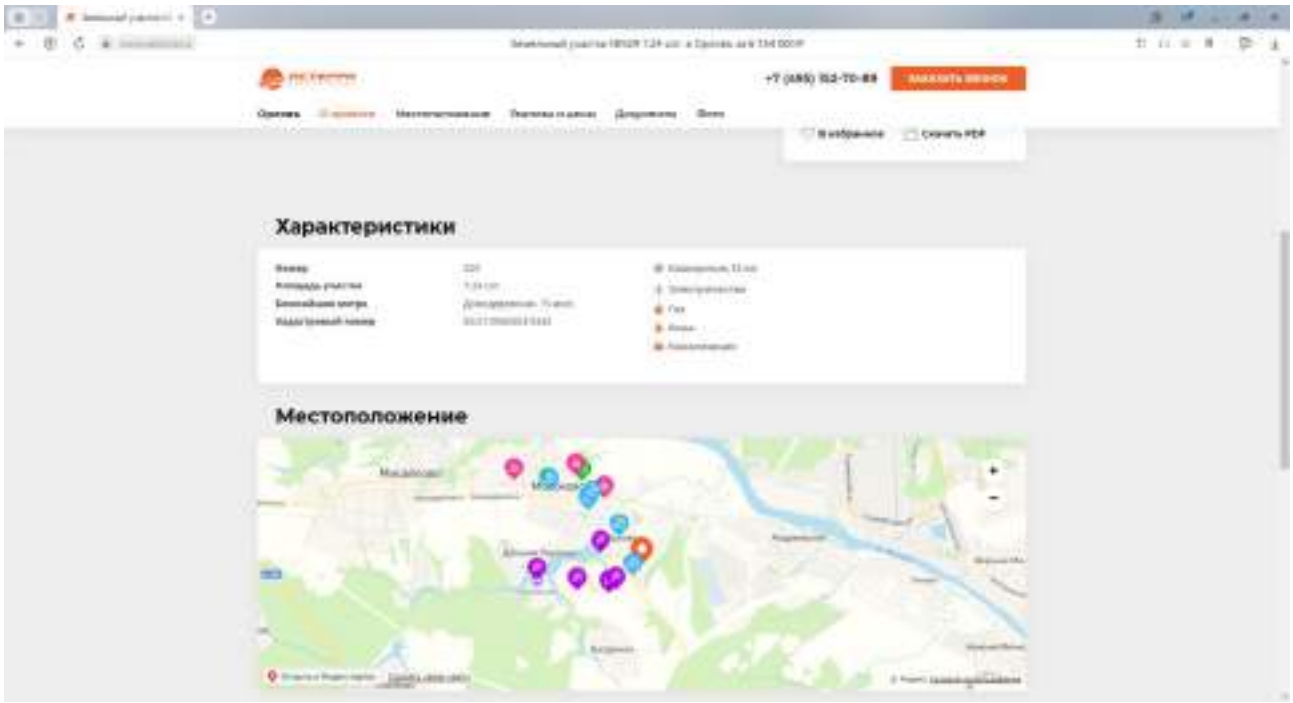
15. https://www.asterra.ru/projects/orlov/items/8578/



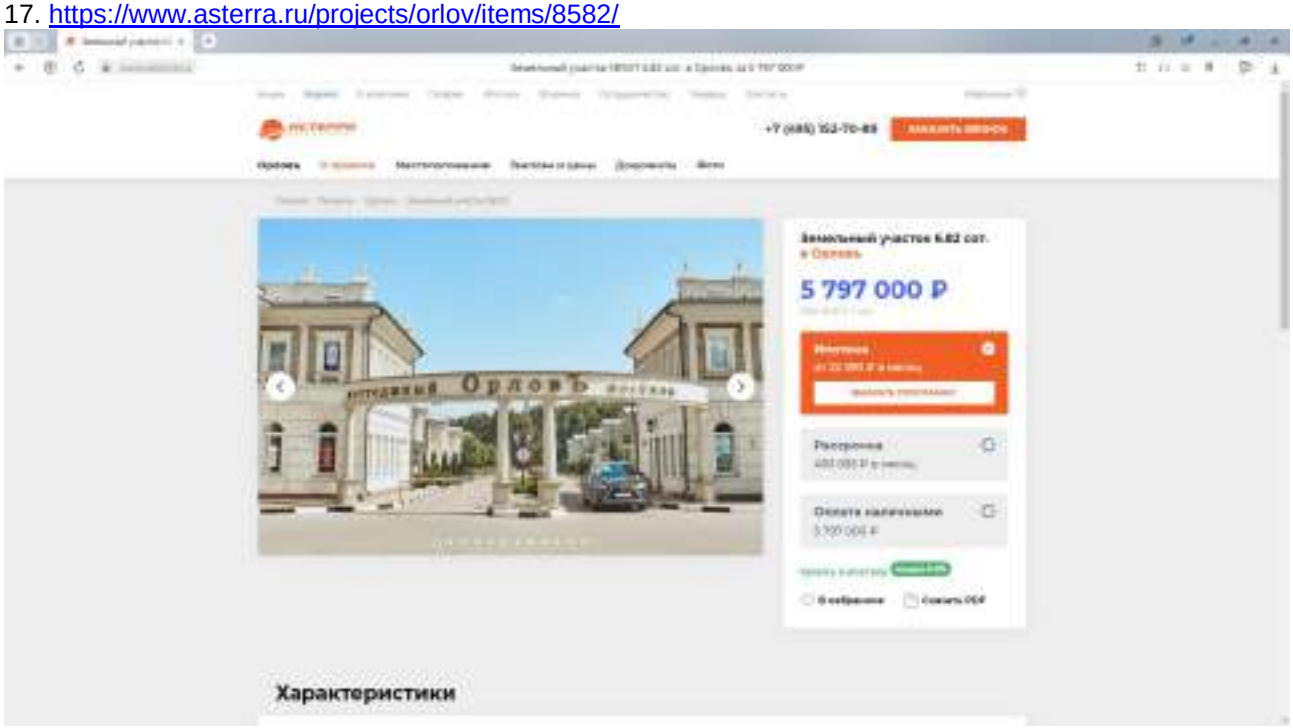


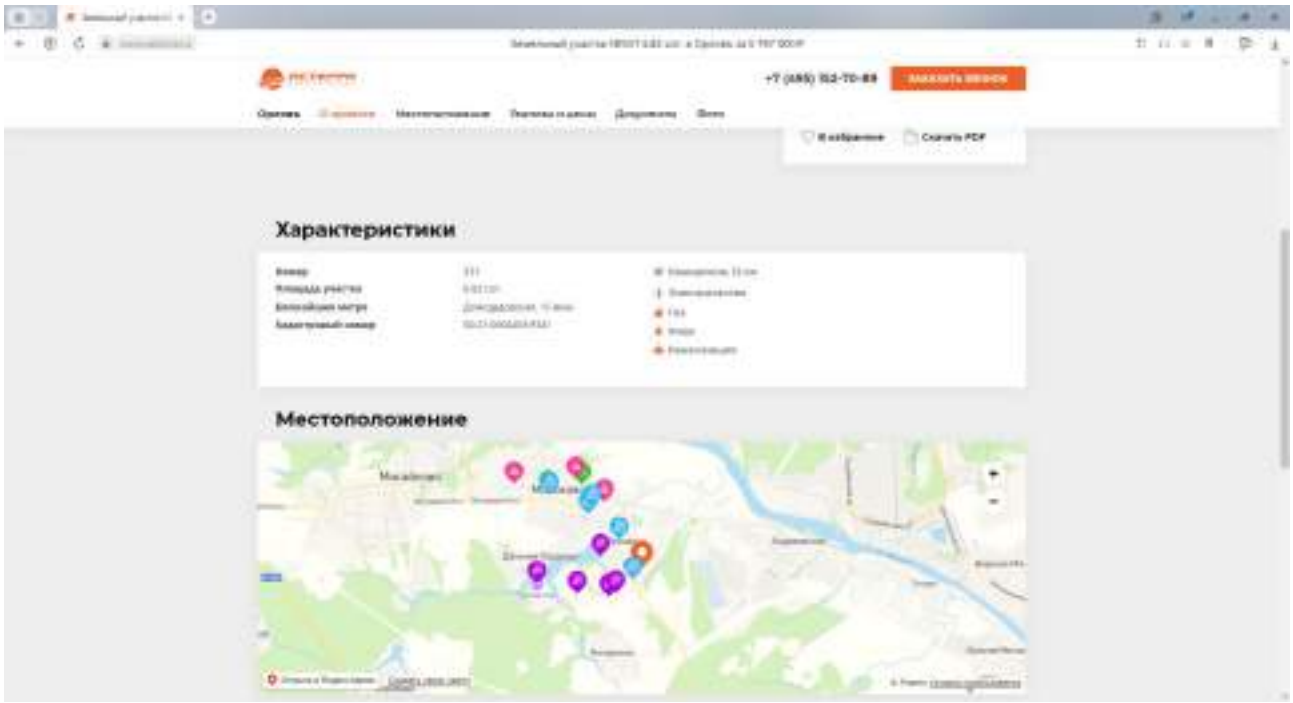
16. https://www.asterra.ru/projects/orlov/items/8580/



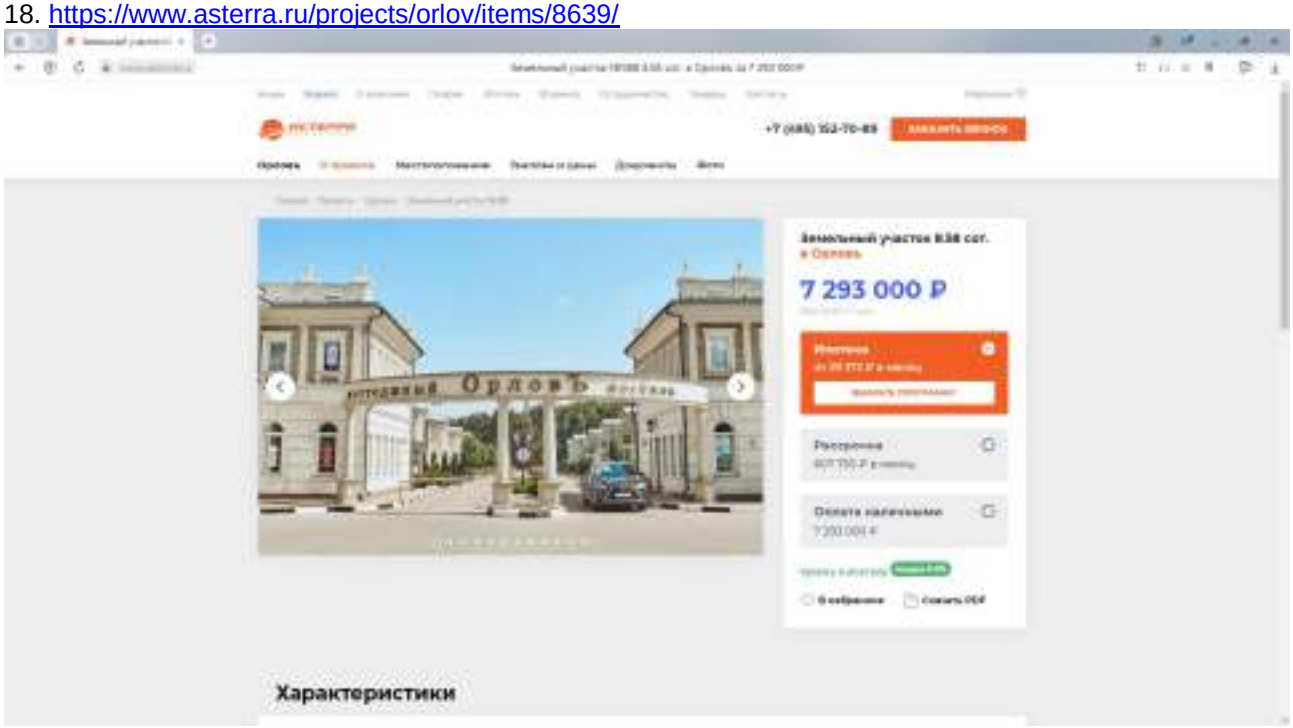


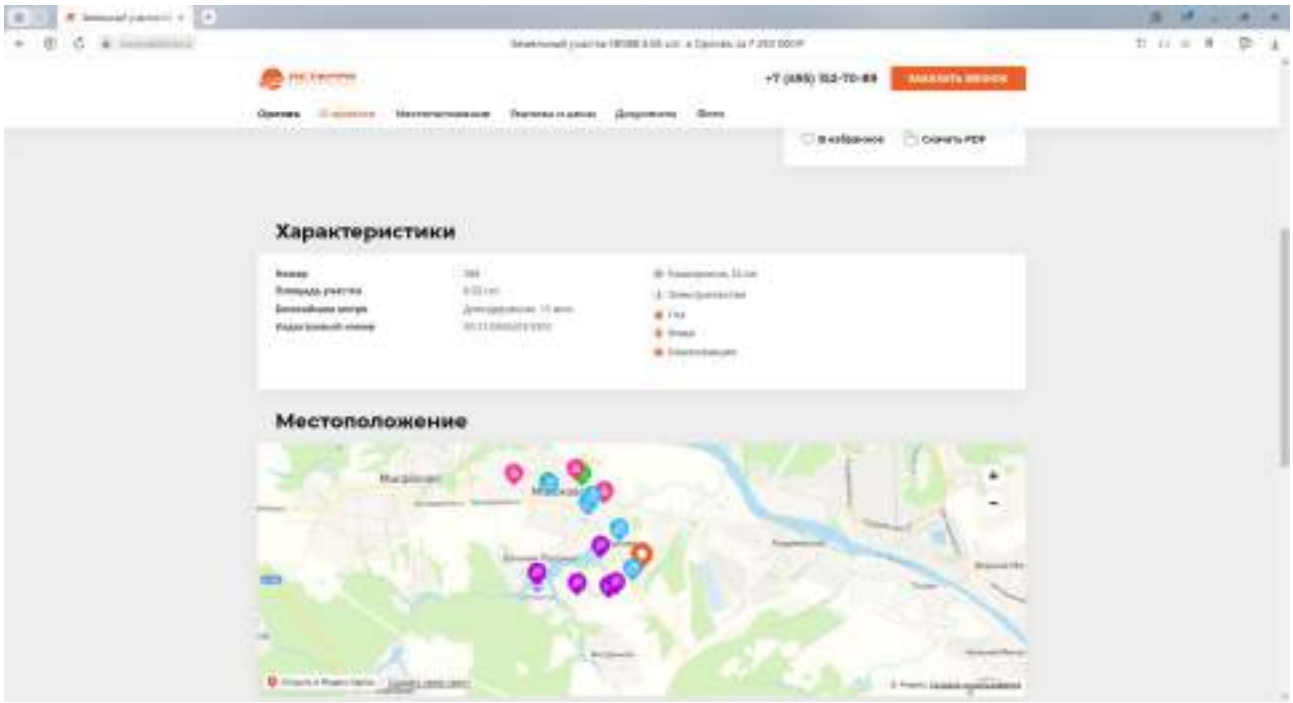
17. https://www.asterra.ru/projects/orlov/items/8582/



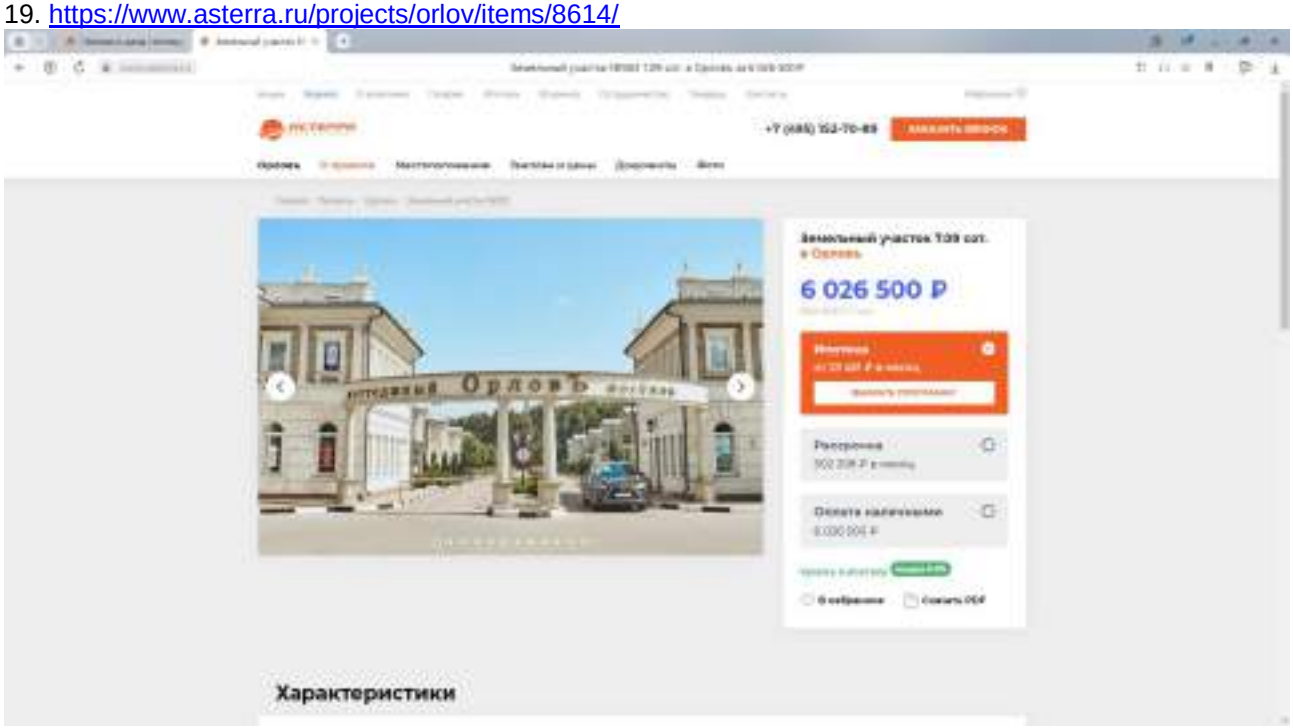


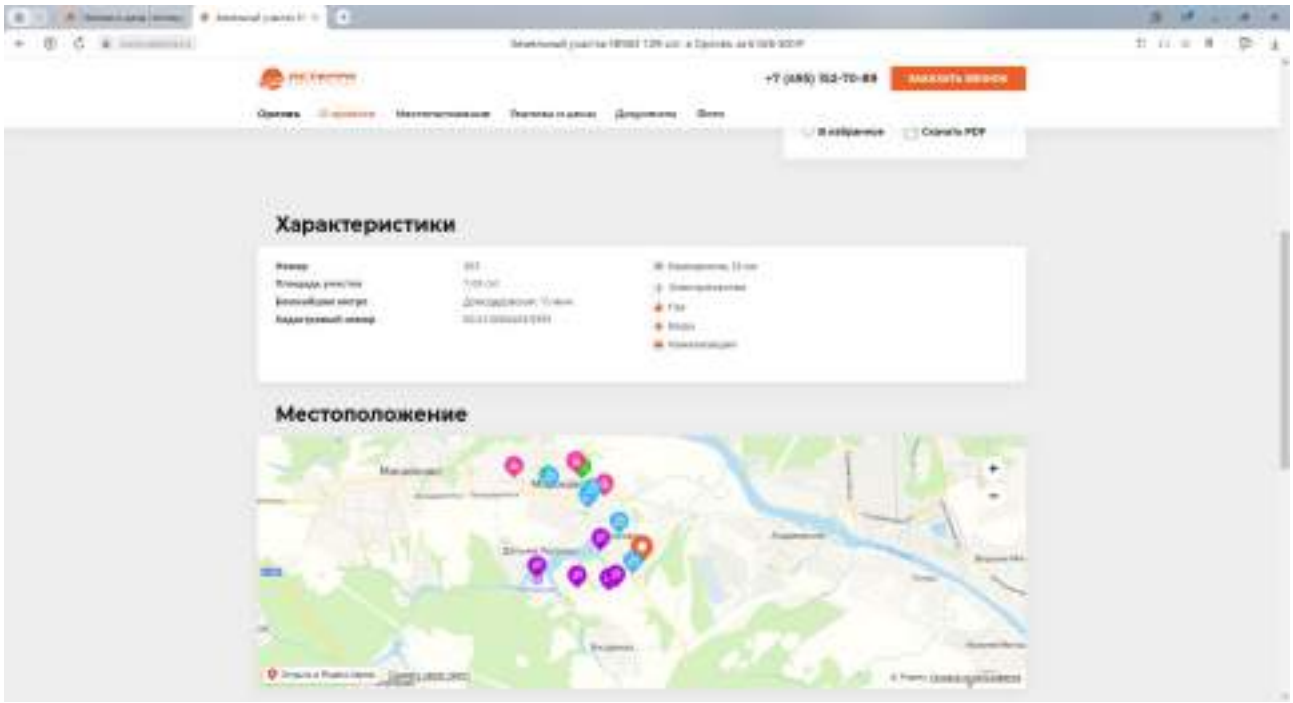
18. https://www.asterra.ru/projects/orlov/items/8639/



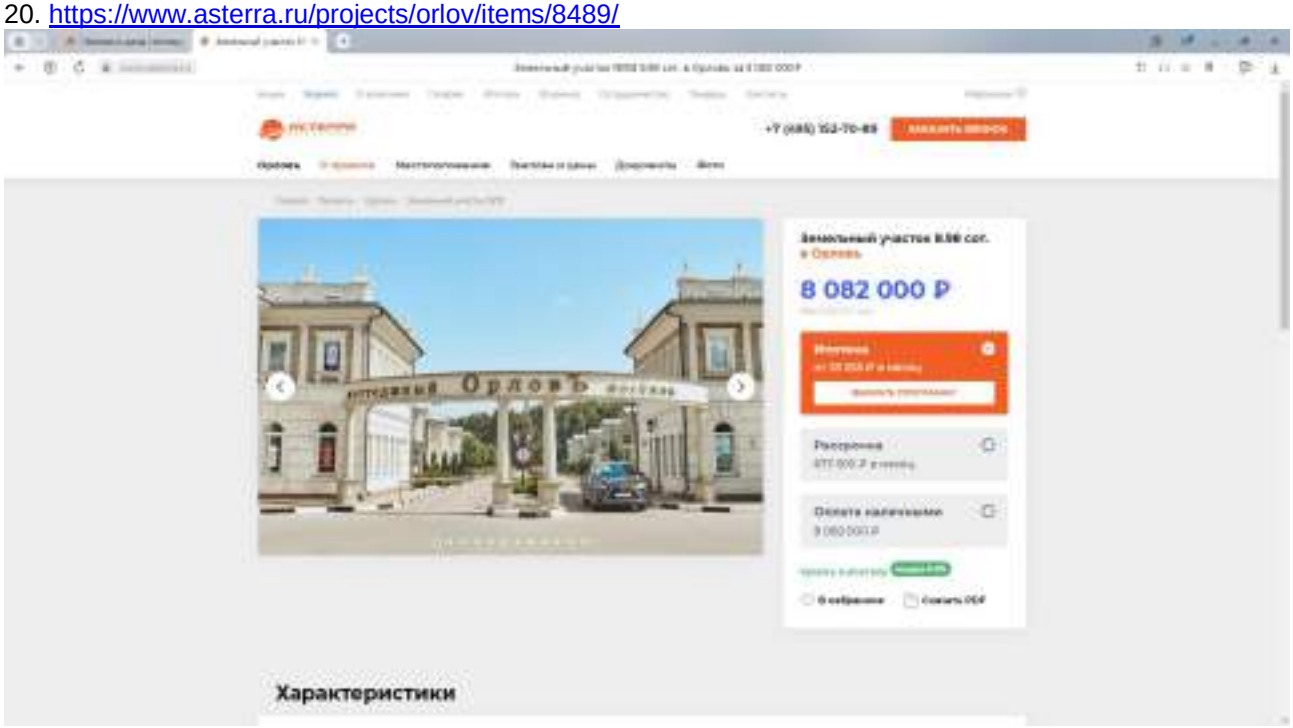


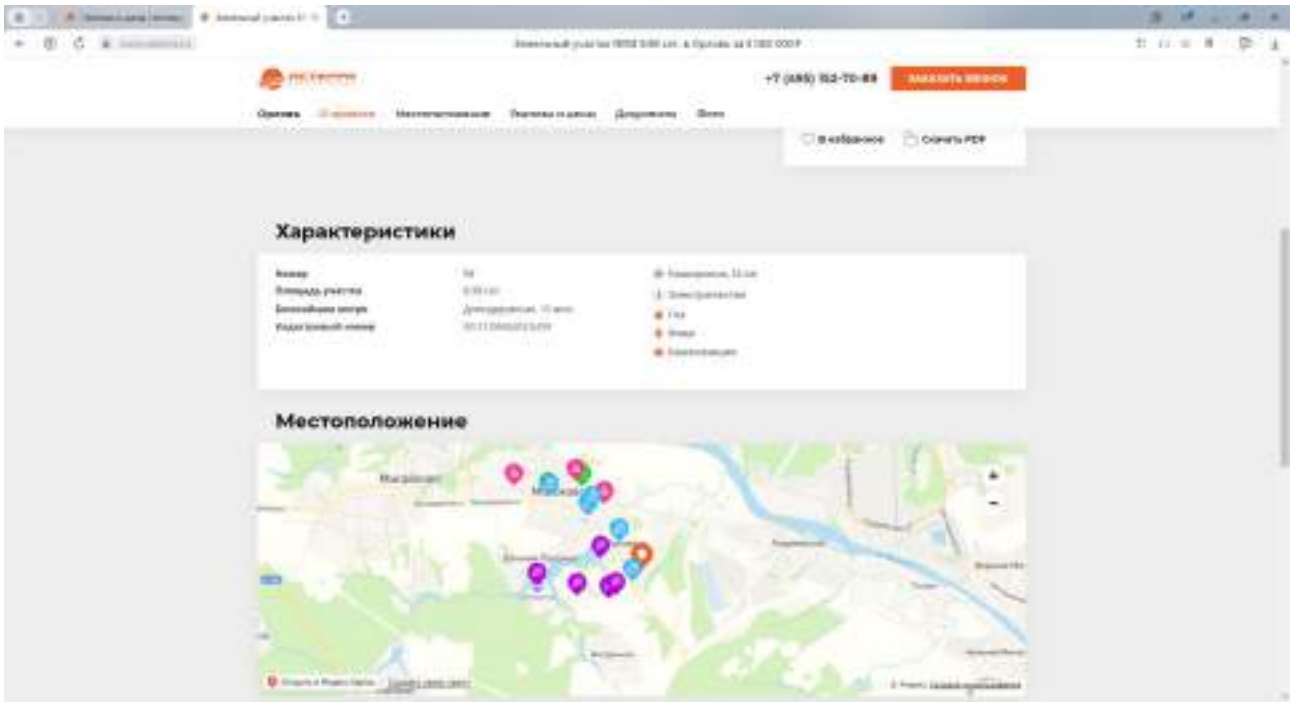
19. https://www.asterra.ru/projects/orlov/items/8614/



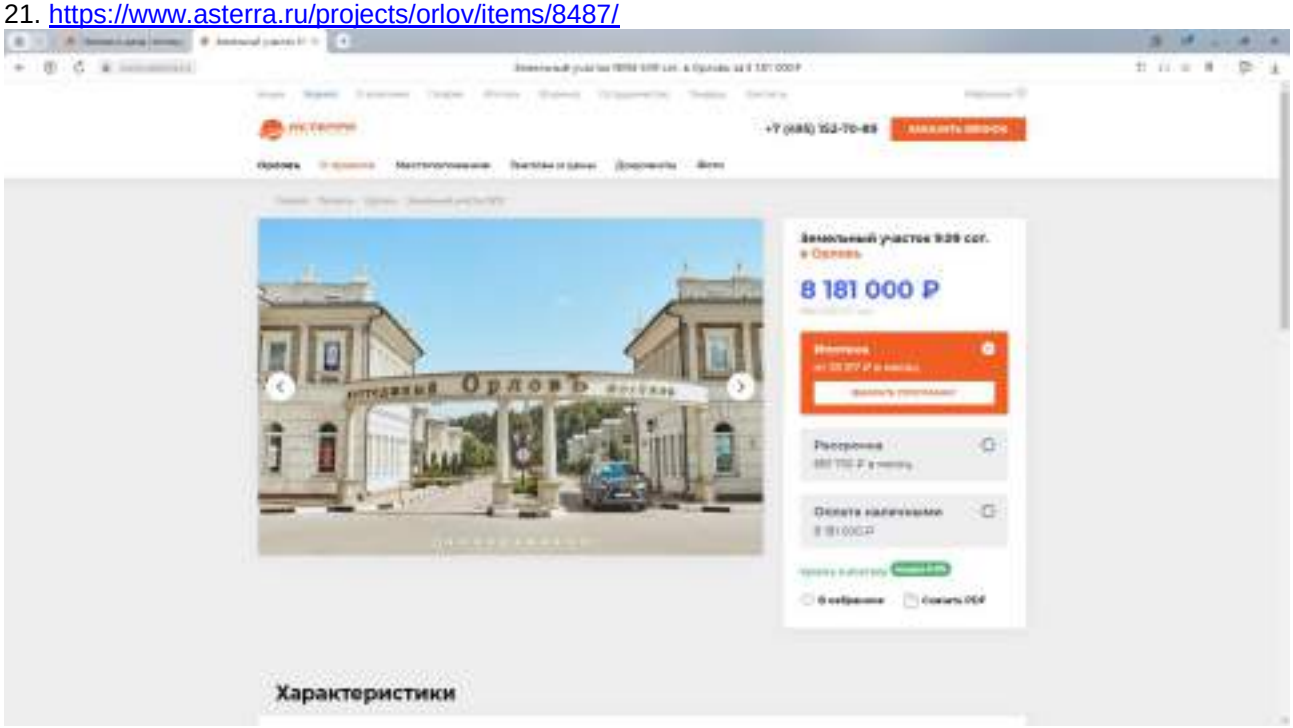


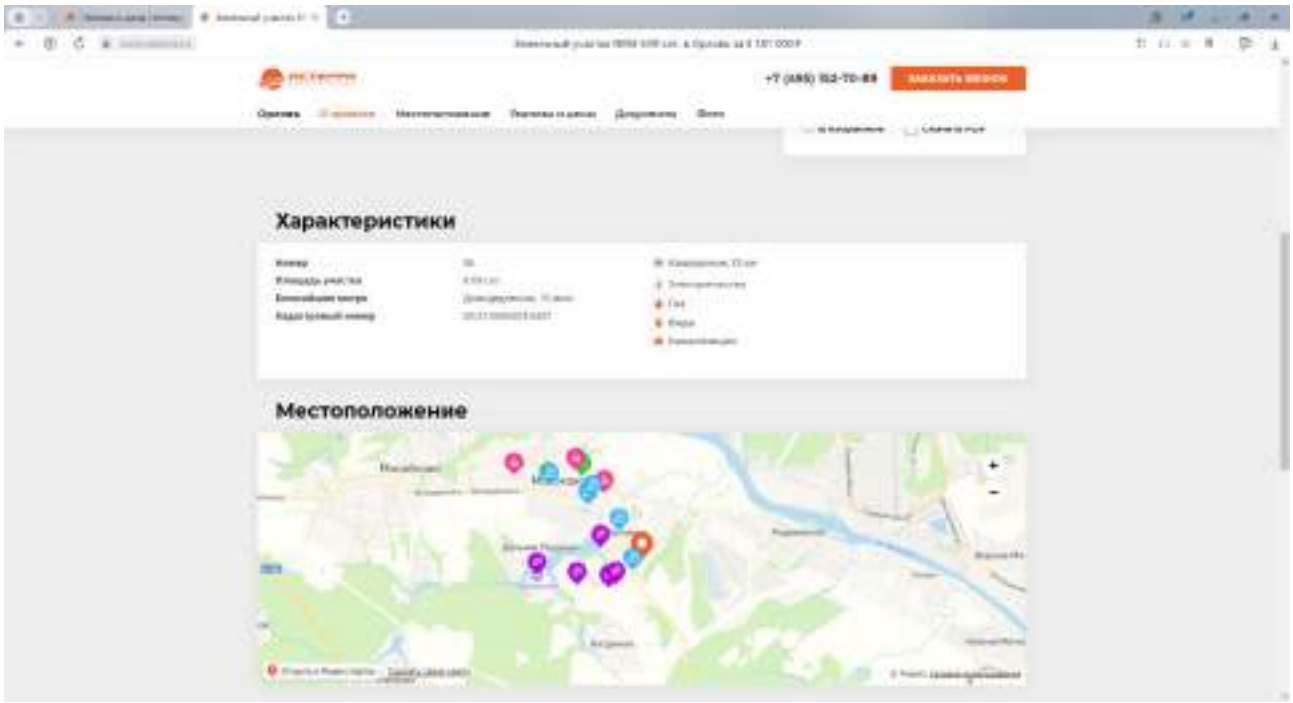
20. https://www.asterra.ru/projects/orlov/items/8489/





21. https://www.asterra.ru/projects/orlov/items/8487/





ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 145 из 254

ФГИС ЕГРН

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.07.2021 г., поступившего на рассмотрение 27.07.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.07.2021 № 99/2021/407522680			
Кадастровый номер:		**50:21:0060403:5457**	

Номер кадастрового квартала:	50:21:0060403
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М. Горького", в районе дер. Орлово
Площадь:	909 +/- 11кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2982792.6
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:21:0060403:4681
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.07.2021 № 99/2021/407522680			
Кадастровый номер:		**50:21:0060403:5457**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	Васильева Елена Сергеевна №77-10-29, ООО "БизнесГарант" (143911, Московская область, г. Балашиха, мкрн. 1 Мая, д. 25)
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, заповедника, заказника:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.07.2021 № 99/2021/407522680			
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5457	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неисключительственные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видом разрешенного использования «Для индивидуальной жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Скуров Михаил Александрович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок					
(вид объекта недвижимости)					
Лист № ___ Раздела 2		Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___		Всего листов выписки: ___
27.07.2021 № 99/2021/407522680					
Кадастровый номер:			50:21:0060403:5457		

1.	Правообладатель (правообладатели):			1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельхозпредприятие" под управлением Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эссет Менеджмент"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:			2.1	Долевая собственность, № 50-50/021-50/021/005/2015-897/1 от 28.07.2015
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
		3.1.1	вид:		Доверительное управление; Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М. Горького", в районе дер. Орлово, кад.№ 50:21:0060403:5457, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадь 909 кв. м
			дата государственной регистрации:		28.07.2015
			номер государственной регистрации:		50-50/021-50/021/005/2015-897/2
			срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 27.07.2015 по 30.11.2025
			лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
			основание государственной регистрации:		Решение Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный" от 07.07.2015
4.	Договоры участия в долевом строительстве:				не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:				данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:				данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:				данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:				
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:				данные отсутствуют

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

	ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.07.2021 № 99/2021/407522680			
Кадастровый номер		**50:21:0060403:5457**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.07.2021 № 99/2021/407522680			
Кадастровый номер		**50:21:0060403:5457**	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.07.2021 № 99/2021/407522680			
Кадастровый номер		50:23:0060403:5457	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 1 Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	446524.57	2212708.38	данные отсутствуют	0.1
2	446523.07	2212742.7	данные отсутствуют	0.1
3	446495.32	2212739.24	данные отсутствуют	0.1
4	446500.58	2212704.28	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

ФГИС ЕГРН

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.07.2021 г., поступившего на рассмотрение 27.07.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.07.2021 № 99/2021/407520238			
Кадастровый номер:		**50:21:0060403:5459**	

Номер кадастрового квартала:	50:21:0060403
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М. Горького", в районе дер. Орлово
Площадь:	888 +/- 10кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2946831.9
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:21:0060403:4681
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.07.2021 № 99/2021/407520238			
Кадастровый номер:		**50:21:0060403:5459**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строения
Сведения о кадастровом инженере:	Васильева Елена Сергеевна №77-10-29, ООО "БизнесГарант" (143911, Московская область, г. Балашиха, мкрн. 1 Мая, д. 25)
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, заповедника, заказника:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
[illegible]			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.07.2021 № 99/2021/407520238			
Кадастровый номер:		**50:21:0060403:5459**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта о (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о виде разрешенного использования имеют статус «Актуальные неопределенные». Права ограничения права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видом разрешенного использования «Для индивидуальной жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Скуров Михаил Александрович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
[illegible]			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.07.2021 № 99/2021/407520238			
Кадастровый номер:		**50:21:0060403:5459**	

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	Долевая собственность, № 50-50/021-50/021/005/2015-89701 от 28.07.2015
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1	вид:		Доверительное управление, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М. Горького", в районе дер. Орлово, кад.№ 50:21:0060403:5459, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадь 808 кв. м
		дата государственной регистрации:		28.07.2015
		номер государственной регистрации:		50-50/021-50/021/005/2015-89702
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 27.07.2015 по 30.11.2025
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7710784153
		основание государственной регистрации:		Решение Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный" от 07.07.2015
4.	Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			данные отсутствуют

	ограничения прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения прав на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.07.2021 № 99/2021/407520238			
Кадастровый номер		**50:21:0060403:5459**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствует	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.07.2021 № 99/2021/407520238			
Кадастровый номер		**50:21:0060403:5459**	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.07.2021 № 99/2021/407520238			
Кадастровый номер		50:21:0060403:5459	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2 Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	446477.01	2212698.89	данные отсутствуют	0.1
2	446468.17	2212732.86	данные отсутствуют	0.1
3	446441.78	2212723.61	данные отсутствуют	0.1
4	446453.69	2212692.02	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.07.2021 г., поступившего на рассмотрение 27.07.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.07.2021 № 99/2021/407525177			
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5465	

Номер кадастрового квартала:	50:21:0060403
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М. Горького", в районе дер. Орлово
Площадь:	762 +/- 19кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2537932.44
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:21:0060403:4681
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.07.2021 № 99/2021/407525177			
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5465	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	Васильева Елена Сергеевна №77-10-29, ООО "БизнесГарант" (143911, Московская область, г. Балашиха, шоссе. 1 Мая, д. 25)
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарка:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.07.2021 № 99/2021/407525177			
Кадастровый номер		50:21:0060403:5465	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящихся в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Сигуро Михаил Александрович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.07.2021 № 99/2021/407525177			
Кадастровый номер		50:21:0060403:5465	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельское наследие" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1	Долевая собственность, № 50-50/021-50/021/005/2015-8986/1 от 28.07.2015
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1	вид:		Доверительное управление, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М. Горького", в районе дер. Орлово, кад.№ 50:21:0060403:5465, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадь 702 кв. м
		дата государственной регистрации:		28.07.2015
		номер государственной регистрации:		50-50/021-50/021/005/2015-8986/2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 27.07.2015 по 30.11.2025
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7710784153
		основание государственной регистрации:		Решение Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный" от 07.07.2015
4.	Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			данные отсутствуют

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

	ограничения прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения прав на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.07.2021 № 99/2021/407525177			
Кадастровый номер		50:21:0060403:5465	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.07.2021 № 99/2021/407525177			
Кадастровый номер		50:21:0060403:5465	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	прямых	кривых					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.07.2021 № 99/2021/407525177			
Кадастровый номер		50:21:0060403:5465	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2 Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	446343.61	2212634.21	данные отсутствуют	0.1
2	446327.34	2212659.84	данные отсутствуют	0.1
3	446305.86	2212645.9	данные отсутствуют	0.1
4	446322.27	2212621.03	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

ФГИС ЕГРН

[illegible]

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.07.2021 г., поступившего на рассмотрение 27.07.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
[illegible]			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.07.2021 № 99/2021/407528864			
Кадастровый номер		**50:21:0060403:5473**	

Номер кадастрового квартала:	50:21:0060403
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М. Горького", в районе дер. Орлово
Площадь:	916 +/- 11кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	3005670.8
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:21:0060403:4681
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
[illegible]			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.07.2021 № 99/2021/407528864			
Кадастровый номер		**50:21:0060403:5473**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	Васильева Елена Сергеевна №77-10-29, ООО "БизнесГарант" (143911, Московская область, г. Балашиха, мкрн. 1 Мая, д. 25)
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.07.2021 № 99/2021/407528864			
Кадастровый номер:		**50:21:0060403:5473**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки обременены на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Скуров Михаил Александрович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.07.2021 № 99/2021/407528864			
Кадастровый номер:		**50:21:0060403:5473**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельхозобъектный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Долевая собственность, № 50-50/021-50/021/005/2015-8994/1 от 28.07.2015
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1 вид:		Доверительное управление, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М. Горького", в районе дер. Орлово, кад.№ 50:21:0060403:5473, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадь 916 кв. м
	дата государственной регистрации:		28.07.2015
	номер государственной регистрации:		50-50/021-50/021/005/2015-8994/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 27.07.2015 по 30.11.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7710784153
	основание государственной регистрации:		Решение Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный" от 07.07.2015
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют

	ограничения прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения прав на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.07.2021 № 99/2021/407528864			
Кадастровый номер		50:21:0060403:5473	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.07.2021 № 99/2021/407528864			
Кадастровый номер		50:21:0060403:5473	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.07.2021 № 99/2021/407528864			
Кадастровый номер		50:23:0060403:5473	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2 Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	446500.58	2212704.28	данные отсутствуют	0.1
2	446495.32	2212739.24	данные отсутствуют	0.1
3	446468.17	2212732.86	данные отсутствуют	0.1
4	446477.01	2212698.89	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537359;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1483 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:395, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделаны запись регистрации № 50-50-01/002/2014-376, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537089;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1057 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:506, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-359, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537088;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1648 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:513, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-179, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537094;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1443 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:509, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-204, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537358;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 602 кв.м., кадастровый номер:

ДОГОВОР
краткосрочной аренды земельных участков

Московская область, Ленинский муниципальный район,
СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», д. Орлово «15» апреля 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 15.01.2014 года нотариусом города Москвы Ездаковой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1-39, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Содружество», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Ильичева Дениса Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 611 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:592, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-357, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537081;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 989 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:510, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-202, что подтверждается Свидетельством о

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f5be0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ededdda
Страница 162 из 254

сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-220, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537350;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1239 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:511, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-218, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537351;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1624 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:512, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-216, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537352;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1476 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:400, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-375, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537095;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 823 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:585, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-373, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537093;

50:21:0060403:583, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-206, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537357;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1432 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:508, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-208, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537356;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1039 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:507, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-210, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537355;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1526 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:514, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-214, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537353;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 601 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:584, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 163 из 254

«Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-331, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537368;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 613 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:591, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-191, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537085;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1013 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:562, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-189, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537086;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1042 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:586, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-185, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537084;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 615 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:590, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-181, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537082;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 601 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:587, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-371, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537092;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 611 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:588, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-369, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537091;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1016 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:505, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-361, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537087;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 608 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:581, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-329, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537369;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 608 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:580, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 164 из 254

ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-341, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537364;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1002 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:559, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-337, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537365;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1002 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:561, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-335, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537366;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1189 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:578, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-333, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537367;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1486 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:404, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 614 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:589, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-183, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537083;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1491 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:391, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-347, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537361;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1478 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:392, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-345, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537362;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1497 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:393, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-343, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537363;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1495 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:394, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 165 из 254

подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537232;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1522 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:553, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-212, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537354;

именуемые далее в совокупности «**Объекты**».

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: доверительное управление.

1.2. Настоящий Договор заключен сроком на 11 (Одиннадцать) **месяцев**.

При этом в случае, если в срок не позднее чем за 20 (Двадцать) рабочих дней до момента истечения срока аренды ни одна из Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она возражает против продления аренды на новый срок, то в день истечения срока аренды настоящий Договор считается продленным на тех же условиях на новый срок (11 (Одиннадцать) месяцев). В этом случае какого-либо дополнительного соглашения Стороны не составляют.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объекты никому не проданы, не находятся под арестом, в залоге, не являются предметом спора, на Объектах отсутствуют какие-либо здания, строения, сооружения, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутов или иных обременений правами третьих лиц не имеется, за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1.1. настоящего Договора.

1.4. Объекты передаются Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объекты предоставляются Арендатору для **реализации инвестиционного проекта по созданию коттеджей с инженерными сетями в благоустройством на территории коттеджного поселка «Орлинъ», с правом проектирования и строительства объектов малоэтажной жилой застройки (коттеджи и дуплексы), а также необходимых объектов благоустройства и инженерной инфраструктуры.**

1.6. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора 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 «Эверест Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Для любого земельного участка, являющегося предметом настоящего Договора, размер ежемесячной арендной платы устанавливается как увеличенная на восемнадцать процентов

26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-367, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537096;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1472 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:401, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-349, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537360;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1450 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:402, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-380, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537097;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1485 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:403, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-378, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537090;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1479 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:405, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-364, что

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диалог 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128eded9da
Страница 166 из 254

6.1. В случае невозможности урегулирования споров и разногласий по настоящему Договору путем проведения переговоров они передаются на разрешение суда в соответствии с действующим законодательством.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

7.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания.

7.3. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивенский пер., д. 3, стр. 1
ИНН 7707620354, КПП 775001001,
зарегистрировано 9 марта 2007 года Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668,
р/с 40701810092000540428 в ГПБ (ОАО) г. Москва
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Горин Денис Васильевич (действующий на основании Доверенности, удостоверенной 15.01.2014 года нотариусом города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1-39)

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Содружество»
Местонахождение: 143900, Московская область, г. Балашиха, мкр. 3 Мая, д. 21, помещение 4
ИНН: 5044046322, КПП: 500101001
зарегистрировано 24 декабря 2004 года Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Солнечногорск Московской области за основным государственным регистрационным номером 1045008862458, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004409899,
Р/с: 40702810300000020352 в ОАО АКБ «Пробизнесбанк»
К/с: 30101810600000000986, БИК: 044525986

Генеральный директор Ильичев Денис Викторович

двенадцатая часть подлежащего исчислению Арендодателем земельного налога за текущий год и рассчитывается по следующей формуле:

1,18*Н*К/12, **в том числе НДС 18%**, где

Н – налоговая ставка, утвержденная уполномоченным органом;
К – кадастровая стоимость земельного участка.

2.2. Арендная плата начисляется с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи и до момента возврата Объектов Арендатором Арендодателю по акту возврата.

2.3. Арендная плата уплачивается Арендатором ежеквартально, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным кварталом.

2.4. В случае, если в течение календарного месяца Объект находился в аренде у Арендатора неполное количество дней, то арендная плата за такой неполный месяц принимается равной предусмотренному п. 2.1. настоящего Договора размеру ежемесячной арендной платы.

2.5. В случае, если после оплаты Арендатором арендной платы Сторонам станет известно об изменении кадастровой стоимости земельных участков, являющихся предметом настоящего Договора, или налоговой ставки земельного налога, приводящих к изменению размера исчисленного Арендодателем в отношении Объектов земельного налога за отчетный период, размер арендной платы за этот отчетный период подлежит пересчету Арендодателем в односторонним порядке.

При этом излишне уплаченная арендная плата подлежит возврату Арендатору, а недоимка погашению Арендатором, до 15 числа первого месяца следующего за моментом пересчета арендной платы Арендодателем.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:
- использовать Объекты в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством РФ;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:
- использовать Объекты способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объектах в соответствии с законодательством РФ;
- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:
- осуществлять контроль использования Объектов;

4.2. Арендодатель обязан:
- передать Арендатору Объекты по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего Договора;
- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушение условий настоящего Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 167 из 254

область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-376, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537089;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1057 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:506, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-359, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537088;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1648 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:513, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-179, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537094;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1443 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:509, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-204, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537358;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 602 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:583, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-206, что подтверждается Свидетельством о

Акт приема-передачи
по договору краткосрочной аренды земельных участков от 15.04.2014г.

Московская область, Ленинский муниципальный район,
СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», д. Орлово «16» апреля 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 15.01.2014 года нотариусом города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1-39, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Содружество», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Ильичева Дениса Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Сторонами», подписали настоящий акт к договору краткосрочной аренды земельных участков от 15.04.2014г., далее – «Договор», о нижеследующем:

1. Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 611 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:592, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-357, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537081;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 989 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:510, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-202, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537359;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1483 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:395, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диалог 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f5be0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ededdda
Страница 168 из 254

районе, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-218, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537351;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1624 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:512, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-216, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537352;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1476 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:400, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-375, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537095;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 823 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:585, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-373, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537093;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 601 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:587, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года

государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537357;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1432 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:508, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-208, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537356;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1030 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:507, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-210, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537355;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1526 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:514, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-214, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537353;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 601 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:584, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-220, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537350;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1239 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:511, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 169 из 254

50:21:0060403:591, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-191, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537085;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1013 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:562, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-189, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537086;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1042 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:586, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-185, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537084;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 615 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:590, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-181, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537082;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 614 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:589, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года

сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-371, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537092;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 611 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:588, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-369, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537091;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1016 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:595, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-361, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537087;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 608 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:581, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-329, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537369;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 608 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:580, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-331, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537368;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 613 кв.м., кадастровый номер:

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 170 из 254

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537364;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1002 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:559, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-337, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537365;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1002 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:561, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-335, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537366;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1189 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:578, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-333, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537367;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1486 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:404, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-367, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537096;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1472 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:401, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно

сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-183, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537083;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1491 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:391, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-347, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537361;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1478 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:392, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-345, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537362;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1497 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:393, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-343, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537363;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1495 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:394, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-341, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 171 из 254

инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-212, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537354;

именуемые далее в совокупности «Объекты».

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: доверительное управление.

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объекты в том состоянии, как они были на день подписания настоящего акта, свободными от прав третьих лиц, не проданными, не находящимися под арестом, в залоге, не являющимися предметом спора, не обремененными зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами, ограничениями (обременениями) или иными правами третьих лиц, за исключением ограничений (обременений) Объекты указанных в п. 1. настоящего Акта.

3. Арендатор принял от Арендодателя Объекты в том состоянии, как они есть в день подписания настоящего акта и пригодными для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемых Объектах не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемым Объектам претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
Общество с ограниченной ответственностью «УК «Энергет Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивенский пер., д. 3, стр. 1
ИНН 7707620354, КПП 775001001, зарегистрировано 9 марта 2007 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в ГПБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Горин Денис Васильевич (действующий на основании Доверенности, удостоверенной 15.01.2014 года нотариусом города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1-39)

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Содружество»
Местонахождение: 143900, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, помещение 4
ИНН: 5044046322, КПП: 500101001, зарегистрировано 24 декабря 2004 года Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Солнечногорск Московской области за основным государственным регистрационным номером 1045003862458, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004408899, Р/с: 40702810600000009552 в ОАО АКБ «Пробизнесбанк», К/с: 30101810600000000986, БИК: 044525986

Генеральный директор Ильичев Денис Викторович

22

ориентир, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-349, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537360;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1450 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:402, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-380, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537097;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1485 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:403, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-378, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537090;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1479 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:405, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-364, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537232;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1522 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:553, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам

21

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ededdda
Страница 172 из 254

Дополнительное соглашение № 1
к договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г.

ПОЛУЧЕНО 15.07.2014

Московская область, Ленинский муниципальный район,
СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», д. Орасово

«19» июня 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) ДУ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Содружество», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Ильичева Дениса Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г., далее – «Договор», о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить п. 2.1. Договора в следующей редакции:
«2.1. Для любого земельного участка, являющегося предметом настоящего Договора, размер ежемесячной арендной платы рассчитывается по следующей формуле:

(1,18*0,3*К/12)/100, **в том числе НДС 18%**, где

К – кадастровая стоимость земельного участка.

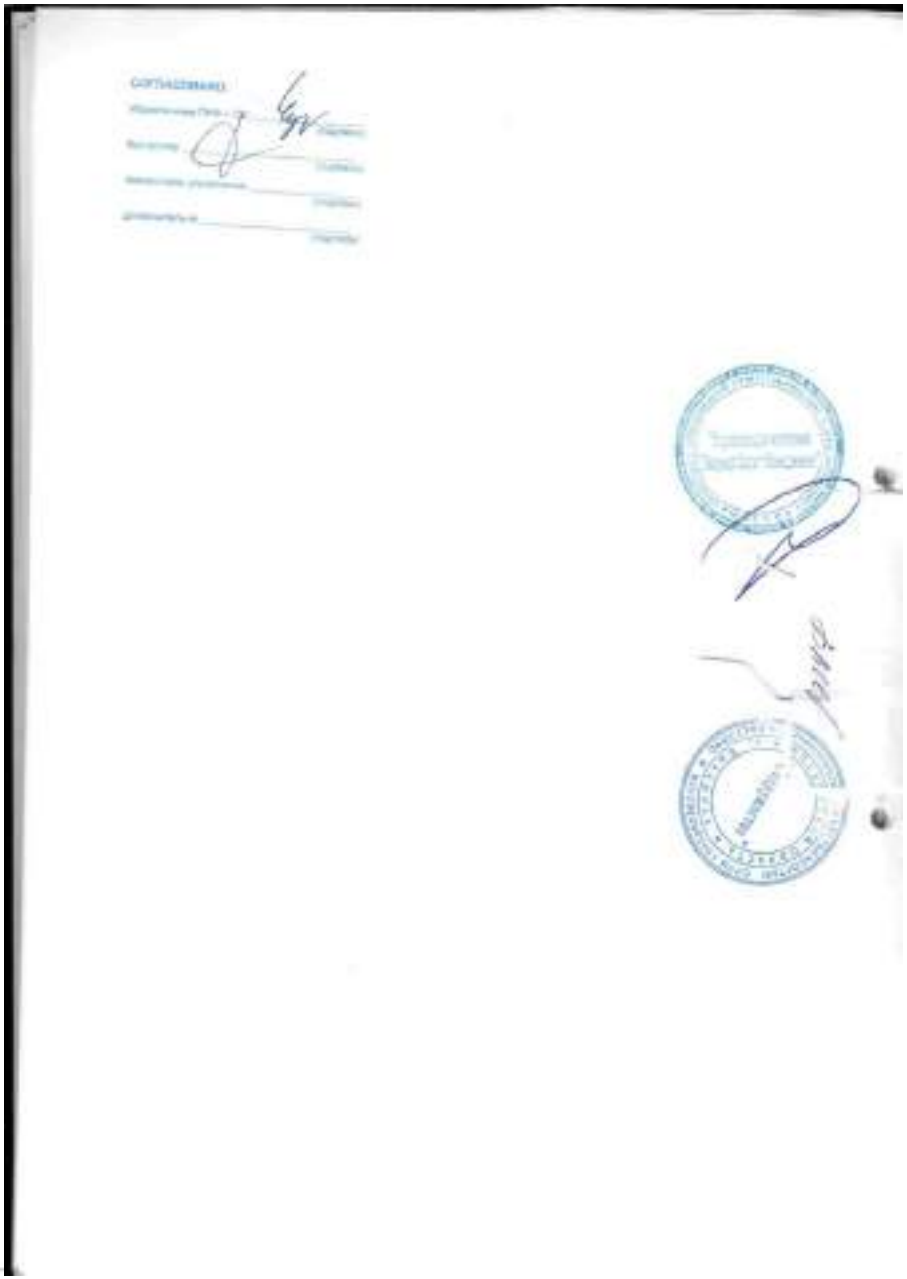
2. Стороны договорились считать п. 2.5. Договора утратившим силу.

3. Стороны договорились, что условия настоящего Дополнительного соглашения распространяются на отношения Сторон возникшие с момента подписания Договора. При этом размер ежемесячной арендной платы по Договору подлежит пересчету, а денежные средства, оплаченные Арендатором Арендодателю в качестве арендной платы по Договору до момента подписания настоящего Дополнительного соглашения, зачету в счет будущих платежей.

4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и законодательством РФ.

5. Настоящее Дополнительное соглашение считается заключенным с момента его подписания.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.



tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 173 из 254

ПОЛУЧЕНО 15.07.2014

Дополнительное соглашение № 2
к договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г.

Московская область, Ленинский муниципальный район,
СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», д. Орехово «11» июля 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Обществом с ограниченной ответственностью «Содружество», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Ильичева Дениса Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г., далее – «Договор», о нижеследующем:

1. Стороны договорились изменить предмет аренды по Договору, включив в него земельные участки с кадастровыми номерами 50:21:0060403:505, 50:21:0060403:506, 50:21:0060403:507, 50:21:0060403:508, 50:21:0060403:509, в связи с чем изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель передает за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 611 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:592, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орехово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-357, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 557081;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 989 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:510, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орехово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивенский пер., д. 3, стр. 1
ИНН 7707620354, КПП 775001001,
зарегистрировано 9 марта 2007 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668,
р/с 40701810092000540428 в ГПБ (ОАО) г. Москва
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор Горин Денис Васильевич

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Содружество»,
Местонахождение: 143900, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, помещение 4
ИНН: 5044046522, КПП: 500101001
зарегистрировано 24 декабря 2004 года Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Солнечногорск Московской области за основным государственным регистрационным номером 1045008862458, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004409899,
Р/с: 40702810300000020852 в ОАО АКБ «Пробизнесбанк»
К/с: 30101810600000000986, БИК: 044525986

Генеральный директор Ильичев Денис Викторович

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9ddd
Страница 174 из 254

года серия 50-АЕ № 537353;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 601 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:584, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-220, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537350;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1239 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:511, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-218, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537351;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1624 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:512, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-216, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537352;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1476 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:400, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-375, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537095;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 823 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:585, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе

«Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-202, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537359;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1483 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:395, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-176, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537089;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1648 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:513, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-179, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537094;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 602 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:583, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-206, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537357;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1526 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:514, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-214, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f5be0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ededdda
Страница 175 из 254

государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537368;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 613 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:591, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-191, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537085;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1013 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:562, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-189, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537086;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1042 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:586, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-185, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537084;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 615 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:590, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-181, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537082;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 614 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:589, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе

дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-373, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537093;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 601 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:587, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-371, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537092;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 611 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:588, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-369, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537091;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 608 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:581, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/001/2014-329, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537369;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 608 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:580, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-331, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 176 из 254

фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-341, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537364;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1002 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:559, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-337, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537365;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1002 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:561, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-335, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537366;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1189 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:578, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-333, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537367;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1486 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:404, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-367, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской

дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-183, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537083;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1491 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:391, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-347, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537361;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1478 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:392, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-345, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537362;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1497 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:393, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-343, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537363;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1495 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:394, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 177 из 254

использования: для дачного строительства, общей площадью 1522 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:553, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-212, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537354;

именуемые далее в совокупности «Объекты».

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: доверительное управление.».

2. Стороны настоящим договорились, что настоящее Дополнительное соглашение одновременно является актом возврата 5 (пять) земельных участков категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, расположенных по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, а именно земельного участка общей площадью 1016 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:505, земельного участка общей площадью 1057 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:506, земельного участка общей площадью 1030 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:507, земельного участка общей площадью 1432 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:508, земельного участка общей площадью 1443 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:509, первоначально переданных по Договору Арендодателем Арендатору. Настоящим Стороны подтверждают, что «30» июня 2014 г. Арендатор вернул, а Арендодатель принял выдвинутые земельные участки без каких-либо замечаний. Отдельного акта возврата выдвинутых земельных участков Стороны не составляют.

3. Настоящим Стороны договорились, что условия настоящего Дополнительного соглашения применяются к их отношениям, возникшим с «30» июня 2014 г. включительно.

5. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и законодательством РФ.

6. Настоящее Дополнительное соглашение считается заключенным с момента его подписания.

7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивенский пер., д. 3, стр. 1
ИНН 7707620354, КПП 775001001,

области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537096;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1472 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:401, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-349, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537360;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1450 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:402, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-380, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537097;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1485 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:403, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-378, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537090;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1479 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:405, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-364, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537232;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 178 из 254

зарегистрировано 9 марта 2007 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668,
р/с 40702810092000540428 в ГПБ (ОАО) г. Москва
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор Горин Денис Васильевич

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Содружество»,
Местонахождение: 143900, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, помещение 4
ИНН: 5044046322, КПП: 500101001
зарегистрировано 24 декабря 2004 года Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Солнечногорск Московской области за основным государственным регистрационным номером 1045008862458, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004409899,
Р/с: 40702810300000020352 в ОАО АКБ «Пробизнесбанк»
К/с: 30101810600000000986, БИК: 044525986

Генеральный директор Ильичев Денис Викторович

10

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9ddd
Страница 179 из 254

выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537359;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1483 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:395, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-376, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537089;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1648 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:513, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-179, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537094;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 602 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:583, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-206, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537357;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1526 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:514, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-214, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537353;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 601 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:584, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании

ПОЛУЧЕНО

Дополнительное соглашение № 3
к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г. - 09.10.2014

Московская область, Ленинский муниципальный район,
СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», д. Орлово «08» октября 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Содружество», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Ильичева Дениса Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г., далее – «Договор», о нижеследующем:

1. Стороны договорились изменить предмет аренды по Договору, включив в него земельные участки с кадастровыми номерами 50:21:0060403:396, 50:21:0060403:397, 50:21:0060403:398, 50:21:0060403:4059, 50:21:0060403:4060, 50:21:0060403:4062, 50:21:0060403:4063, в связи с чем изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель передает за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 611 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:592, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-357, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537081;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 989 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:510, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-202, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права,

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 180 из 254

район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-371, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537092;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 611 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:588, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-369, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537091;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 608 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:581, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-329, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537369;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 608 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:580, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-331, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537368;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 413 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:591, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-191, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537085;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1013 кв.м., кадастровый номер:

Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-220, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537350;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1239 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:511, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-218, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537351;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1624 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:512, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-216, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537352;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1476 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:400, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-375, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537095;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 823 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:585, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-373, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537093;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 601 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:587, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 181 из 254

2014 года серия 50-АЕ № 537361;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1478 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:392, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-345, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537362;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1497 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:393, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-343, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537363;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1495 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:394, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-341, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537364;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1002 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:559, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-337, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537365;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1002 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:561, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный

50:21:0060403:562, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-189, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537086;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1042 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:586, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-185, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537084;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 615 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:590, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-181, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537082;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 614 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:589, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-183, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537083;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1491 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:391, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-347, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 182 из 254

2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-380, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537097;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1485 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:403, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-378, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537090;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1479 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:405, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-364, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537232;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1522 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:553, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-212, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537354;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1477 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:396, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/107/2014-066, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серия 50-АИ № 330108;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного

район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-335, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537366;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1189 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:578, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-333, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537367;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1486 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:404, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-367, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537096;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1472 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:401, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-349, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537360;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1450 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:402, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 183 из 254

выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серия 50-АИ № 332532;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 867 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4063, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 15.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-00/002/2014-089, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серия 50-АИ № 332538;

именуемые далее в совокупности «Объекты».

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: доверительное управление.».

2. Подписывая настоящее Дополнительное соглашение Стороны настоящим подтверждают, что «26» сентября 2014 года Арендодатель передал Арендатору, а Арендатор принял без каких-либо замечаний следующие земельные участки, относящиеся к категории земель: земли населенных пунктов, имеющие вид разрешенного использования: для дачного строительства:

- земельный участок общей площадью 1477 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:396, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26;
- земельный участок, общей площадью 1489 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:397, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26;
- земельный участок, общей площадью 1489 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:398, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26;
- земельный участок, общей площадью 923 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4059, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово;
- земельный участок, общей площадью 892 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4060, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово;
- земельный участок, общей площадью 845 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4062, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово;
- земельный участок, общей площадью 867 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4063, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово;

Отдельного акта приема-передачи вышеуказанных земельных участков Стороны не составляют.

3. Настоящим Стороны договорились, что условия настоящего Дополнительного соглашения применяются к их отношениям, возникшим с «26» сентября 2014 г. включительно.

4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и законодательством РФ.

5. Настоящее Дополнительное соглашение считается заключенным с момента его подписания.

использования: для дачного строительства, общей площадью 1489 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:397, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/107/2014-074, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серия 50-АИ № 330107;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1489 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:398, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/107/2014-071, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серия 50-АИ № 330106;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 923 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4059, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 15.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-00/002/2014-086, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серия 50-АИ № 332533;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 892 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4060, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 15.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-00/002/2014-084, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серия 50-АИ № 332531;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 845 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4062, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 15.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-00/002/2014-085, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права,

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 184 из 254

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Местонахождение: 123051, г. Москва, Краснопресненский пер., д. 3, стр. 1
ИНН 7707620354, КПП 775001001,
зарегистрировано 9 марта 2007 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668.
р/с 40701810920000540428 в ГПБ (ОАО) г. Москва
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор Горин Денис Васильевич

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Содружество»,
Местонахождение: 143980, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, помещение 4
ИНН: 5044046322, КПП: 500101001
зарегистрировано 24 декабря 2004 года Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Солнечногорск Московской области за основным государственным регистрационным номером 1045008862458, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004409899.
Р/с: 40702810300000020352 в ОАО АКБ «Пробизнесбанк»
К/с: 30101810600000000986, БИК: 044525986

Генеральный директор Ильичев Денис Викторович

11

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 185 из 254

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Местонахождение: 127051, г. Москва, Цветной пер., д. 3, стр. 1
ИНН 7707620354, КПП 775001001,
зарегистрировано 9 марта 2007 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 009054668,
р/с 40701810892006540428 в ГПБ (ОАО) г. Москва
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор Горин Денис Васильевич

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Содружество»,
Местонахождение: 143900, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, помещение 4
ИНН: 5044046322, КПП: 500101001
зарегистрировано 24 декабря 2004 года Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Солнечногорск Московской области за основным государственным регистрационным номером 1045008862458, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004409899,
Р/с: 40702810300000020352 в ОАО АКБ «ПробизнесБанк»
К/с: 30101810600000000986, БИК: 044525986

Генеральный директор Ильичев Денис Викторович

Дополнительное соглашение № 4
к договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г.

Московская область, Ленинский муниципальный район,
СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», д. Орехово «17» ноября 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Содружество», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Ильичева Дениса Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г., далее – «Договор», о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить п. 2.1. Договора в следующей редакции:
«2.1. Для любого земельного участка, являющегося предметом настоящего Договора, размер ежемесячной арендной платы рассчитывается по следующей формуле:

(1,18*0,3*К/12)/100, **в том числе НДС 18%**, где

К – кадастровая стоимость земельного участка, которая определяется согласно сведениям государственного кадастра недвижимости по состоянию на 01 января текущего года».

2. Стороны договорились, что условия настоящего Дополнительного соглашения распространяются на отношения Сторон возникшие с момента подписания Договора.

3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и законодательством РФ.

4. Настоящее Дополнительное соглашение считается заключенным с момента его подписания.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128edeedda
Страница 186 из 254

выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537359;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1483 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:395, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-376, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537089;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1648 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:513, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-179, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537094;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 602 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:583, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-206, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537357;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1526 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:514, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-214, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537353;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 601 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:584, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании

Дополнительное соглашение № 5
к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г.

Московская область, Ленинский муниципальный район,
СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», д. Орлово «13» декабря 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Содружество», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Ильичева Дениса Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г., далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В связи с разделом земельного участка общей площадью 1042 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:586, на 2 (два) земельных участка с кадастровыми номерами 50:21:0060403:4128 и 50:21:0060403:4129, Стороны договорились изменить предмет аренды по Договору, изложив п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель передает за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 611 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:592, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-357, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537081;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 989 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:510, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-202, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права,

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 187 из 254

Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-220, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537350;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1239 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:511, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-218, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537351;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1624 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:512, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-216, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537352;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1476 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:400, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-375, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537095;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 823 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:585, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-373, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537093;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 601 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:587, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный

район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-371, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537092;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 611 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:588, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-369, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537091;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 608 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:581, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-329, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537369;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 608 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:580, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-331, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537368;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 613 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:591, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-191, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537085;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1013 кв.м., кадастровый номер:

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 188 из 254

Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537362;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1497 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:393, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-343, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537363;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1495 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:394, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-341, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537364;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1002 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:559, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-337, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537365;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1002 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:561, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-335, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537366;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1189 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:578, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный

50:21:0060403:562, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-189, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537086;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 615 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:590, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-181, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537082;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 614 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:589, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-183, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537083;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1491 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:391, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-347, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537361;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1478 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:392, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-345, что подтверждается

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 189 из 254

недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-378, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537090;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1479 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:405, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-364, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537232;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1522 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:553, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-212, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537354;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1477 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:396, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/107/2014-066, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серия 50-АИ № 330108;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1489 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:397, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/107/2014-074, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серия 50-АИ № 330107;

район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-333, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537367;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1486 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:404, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-367, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537096;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1472 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:401, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-349, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537360;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1450 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:402, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-380, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537097;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1485 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:403, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 190 из 254

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1489 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:398, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/107/2014-971, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серия 50-АИ № 330106;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 923 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4059, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 15.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-00/002/2014-086, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серия 50-АИ № 332533;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 892 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4060, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 15.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-00/002/2014-084, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серия 50-АИ № 332531;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 845 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060402:4062, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 15.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-00/002/2014-085, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серия 50-АИ № 332532;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 867 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4063, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 15.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-00/002/2014-089, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права,

выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серия 50-АИ № 332538;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 538 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4128, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, д. Орлово, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» от 28.05.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/096/2014-422, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «25» ноября 2014 года серия 50-АК № 009273;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 504 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4129, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, д. Орлово, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» от 28.05.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/096/2014-421, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «25» ноября 2014 года серия 50-АК № 009272;

именуемые далее в совокупности «Объекты».

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: доверительное управление.

2. Подписывая настоящее Дополнительное соглашение Стороны настоящим подтверждают, что «25» ноября 2014 года Арендодатель передал в аренду Арендатору, а Арендатор принял без каких-либо замечаний следующие земельные участки:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 538 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4128, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, д. Орлово, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» от 28.05.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/096/2014-422, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «25» ноября 2014 года серия 50-АК № 009273;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 504 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4129, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, д. Орлово, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» от 28.05.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/096/2014-421, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диалог 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f55e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128eded9dd
Страница 191 из 254

картографии по Московской области «25» ноября 2014 года серии 50-АК № 009272.

Отдельного акта приема-передачи испрашиваемых земельных участков Стороны не составляют.

3. Настоящим Стороны договорились, что условия настоящего Дополнительного соглашения применяются к их отношениям, возникшим с «25» ноября 2014 г. включительно.

4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и законодательством РФ.

5. Настоящее Дополнительное соглашение считается заключенным с момента его подписания.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивенский пер., д. 3, стр. 1
ИНН 7707620354, КПП 775001001,
зарегистрировано 9 марта 2007 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668,
р/с 40701810092000540428 в ГПБ (ОАО) г. Москва
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор Горин Денис Васильевич

_____

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Содружество»,
Местонахождение: 143900, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, помещение 6
ИНН: 5044046322, КПП: 500101001
зарегистрировано 24 декабря 2004 года Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Солнечногорск Московской области за основным государственным регистрационным номером 1045008862458, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004469899,
Р/с: 40702810306000020352 в ОАО АКБ «Пробизнесбанк»
К/с: 30101810600000000986, БИК: 044525986

Генеральный директор Ильичев Денис Викторович

_____

11

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 192 из 254

продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-376, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537089;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1648 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:513, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-179, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537094;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 682 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:583, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-206, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537357;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1526 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:514, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-234, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537353;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 601 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:584, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-220, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537350;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1239 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:511, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-218, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537351;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1624 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:512, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве

Дополнительное соглашение № 6
к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г.

Московская область, Ленинский муниципальный район,
СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», д. Орлово «26» февраля 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Оверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00078, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Оверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общества с ограниченной ответственностью «Содружество», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Иванова Дениса Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г., далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В связи с необходимостью включить в Договор части земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403:4064, предназначенных для строительства индивидуальных коттеджей, Стороны договорились изменить предмет аренды по Договору, в связи с чем изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель передает за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 611 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:502, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-357, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537081;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 989 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:510, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-202, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537359;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1483 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:595, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диалок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f5ce0f5-1deb-495e-9e3f-5b128eded9da
Страница 193 из 254

для дачного строительства, общей площадью 608 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:580, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Московское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-331, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537368;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 613 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:591, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Московское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-191, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537085;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1013 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:562, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Московское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-189, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537086;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 615 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:590, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Московское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-181, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537082;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 614 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:589, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Московское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-183, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537083;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1491 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:391, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Московское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-347, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы

общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-216, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537352;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1476 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:400, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Московское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-375, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537095;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 823 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:585, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Московское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-373, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537093;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 601 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:587, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Московское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-371, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537092;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 611 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:588, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Московское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-369, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537091;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 608 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:581, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Московское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-329, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537369;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования:

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 194 из 254

для дачного строительства, общей площадью 1189 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:578, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-333, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537367;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1486 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:404, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-367, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537096;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1472 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:401, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-349, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537360;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1450 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:402, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-380, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537097;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1485 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:403, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-378, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537090;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1479 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:405,

государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537361;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1478 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:392, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-345, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537362;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1497 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:393, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-343, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537363;

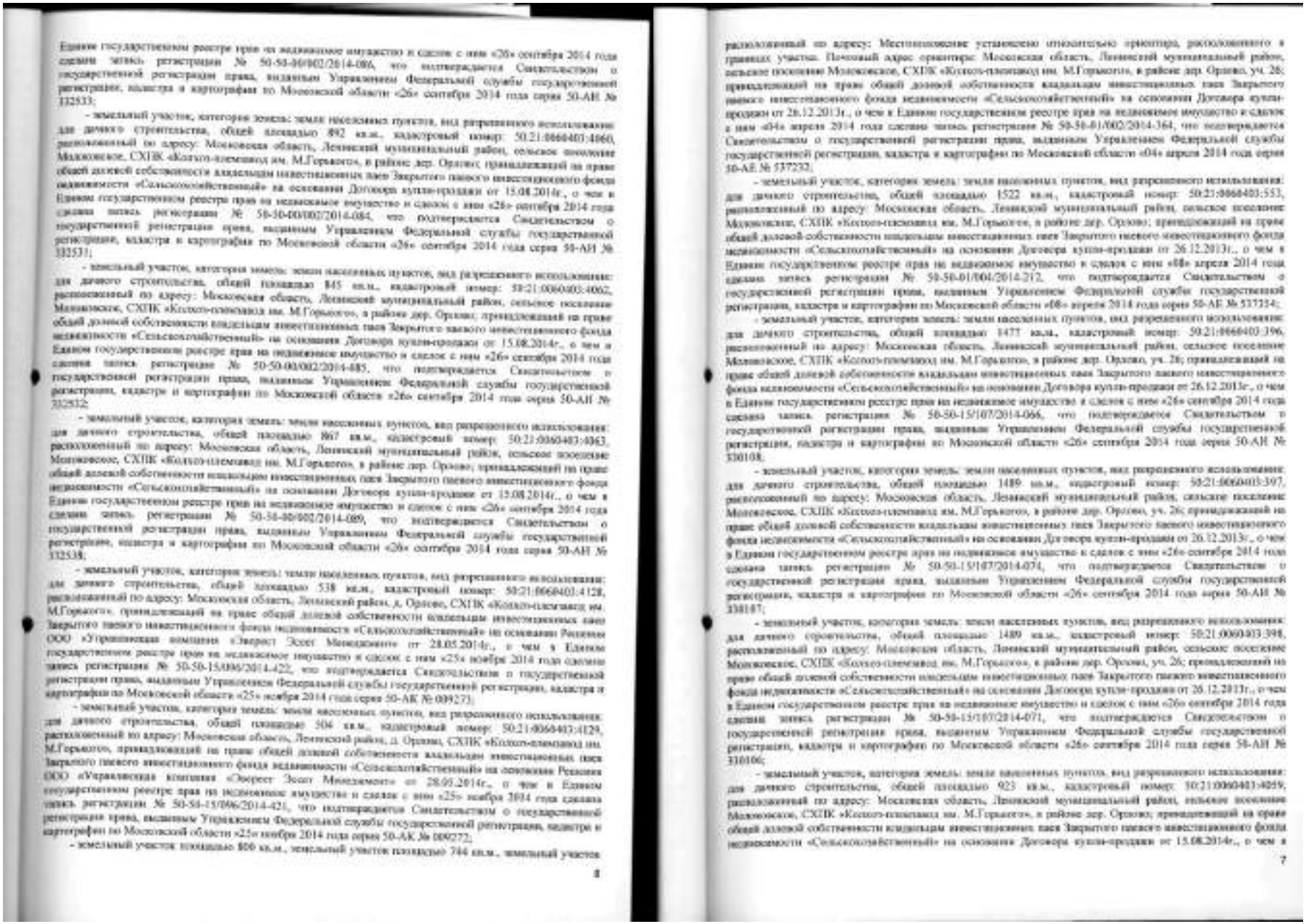
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1495 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:394, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-341, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537364;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1002 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:559, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-337, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537365;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1002 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:561, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-335, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537366;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования:

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 195 из 254



Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-00/002/2014-086, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серии 50-АН № 332533;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 892 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4060, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 15.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-00/002/2014-084, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серии 50-АН № 332531;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 845 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4062, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 15.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-00/002/2014-085, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серии 50-АН № 332532;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 867 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4063, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 15.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-00/002/2014-089, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серии 50-АН № 332538;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 538 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4128, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, д. Орлово, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» от 28.05.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/006/2014-422, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «25» ноября 2014 года серии 50-АК № 009273;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 504 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4129, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, д. Орлово, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» от 28.05.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/006/2014-421, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «25» ноября 2014 года серии 50-АК № 009272;

- земельный участок площадью 800 кв.м., земельный участок площадью 744 кв.м., земельный участок

расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 28; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-364, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537232;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1522 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:553, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-212, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537354;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1477 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:396, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 28; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/107/2014-066, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серии 50-АН № 330108;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1489 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:397, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/107/2014-074, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серии 50-АН № 330107;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1489 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:398, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/107/2014-071, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серии 50-АН № 330106;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 923 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4059, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 15.08.2014г., о чем в

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диалог 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128eded0da
Страница 196 из 254

7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивенский пер., д. 3, стр. 1
ИНН 7707628354, КПП 775001001,
зарегистрировано 9 марта 2007 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279663, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054868,
р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор Горин Денис Васильевич

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Содружество»,
Местонахождение: 143980, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, помещение 4
ИНН: 5044046322, КПП: 500101001
зарегистрировано 24 декабря 2004 года Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Солнечногорск Московской области за основным государственным регистрационным номером 1045008862458, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 003409859,
Р/с: 40702810300000020352 в ОАО АКБ «ПробизнесБанк»
К/с: 30101810600000000986, БИК: 044525986

Генеральный директор Ильина [illegible]

площадью 720 кв.м., земельный участок площадью 611 кв.м., земельный участок площадью 708 кв.м. и земельный участок площадью 879 кв.м. (границы и местоположение которых обозначены на Ситуационном плане, являющемся приложением № 1 к настоящему Дополнительному соглашению), являющиеся частями земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), общей площадью 21956 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4064, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащего на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 15.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-00/002/2014-088, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «27» ноября 2014 года серии 50-АК № 060504;

именуемые далее в совокупности «Объекты».

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: Доверительное управление.

2. Подписывая настоящее Дополнительное соглашение Стороны настоящим подтверждают, что «01» января 2015 года Арендодатель передал в аренду Арендатору, а Арендатор принял без каких-либо замечаний следующие земельные участки:

- земельный участок площадью 800 кв.м., земельный участок площадью 744 кв.м., земельный участок площадью 720 кв.м., земельный участок площадью 611 кв.м., земельный участок площадью 708 кв.м. и земельный участок площадью 879 кв.м. (границы и местоположение которых обозначены на Ситуационном плане, являющемся приложением № 1 к настоящему Дополнительному соглашению), являющиеся частями земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), общей площадью 21956 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4064, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащего на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 15.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-00/002/2014-088, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «27» ноября 2014 года серии 50-АК № 060504.

Отдельного акта приема-передачи вышеуказанных земельных участков Стороны не составляют.

3. Стороны договорились дополнить Договор пунктом 2.1.1. следующего содержания:

«2.1.1. В случае если в аренду сдается часть земельного участка, то для любого такого земельного участка, размер ежемесячной арендной платы рассчитывается по следующей формуле:

(1,18*0,3*S*К/So*12)/100, в том числе НДС 18%, где

К – кадастровая стоимость земельного участка;
S – площадь части земельного участка, сдаваемой в аренду, в кв.м.;
So – общая площадь земельного участка, часть которого сдается в аренду, в кв.м.».

4. Настоящим Стороны договорились, что Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и условия настоящего Дополнительного соглашения применяются к их отношениям, возникшим с «01» января 2015 г. включительно.

5. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и законодательством РФ.

6. Настоящее Дополнительное соглашение считается заключенным с момента его подписания.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128edeedda
Страница 197 из 254

Приложение №1
к Дополнительному соглашению
№ 6 от ..... 03.2015 г.
к Договору краткосрочной аренды
земельных участков от 25.04.2014 г.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

М 1:10 000

с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-376, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537089;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1648 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:513, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-179, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537094;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 602 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:583, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-206, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537337;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1526 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:514, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-214, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537353;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 601 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:584, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-220, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537350;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1239 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:511, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-218, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537351;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1624 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:512, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда

Дополнительное соглашение № 7
к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.06.2014г.

Московская область, Ленинский муниципальный район,
СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», д. Орлово «05» декабря 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Содружество», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ильичева Дениса Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.06.2014г., далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В связи с необходимостью включить в Договор земельный участок с кадастровым номером 50:21:0060403:560, Стороны договорились изменить предмет аренды по Договору и изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель передает за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 611 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:592, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-357, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537681;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 589 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:510, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-202, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537359;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1483 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:595, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диалок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f5ce0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ededdda
Страница 199 из 254

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 200 из 254

расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-333, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537367;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1486 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:404, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-367, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537096;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1472 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:401, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-349, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537360;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1450 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:402, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-380, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537097;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1485 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:403, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-378, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537090;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1479 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:405, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в

50-АЕ № 537361;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1478 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:392, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-345, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537362;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1497 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:393, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-343, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537363;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1495 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:394, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-341, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537364;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1002 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:559, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-337, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537365;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1002 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:561, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-335, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537366;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1189 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:578,

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 201 из 254

сделана запись регистрации № 50-50-00/002/2014-086, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серия 50-АИ № 332533;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 892 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4060, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 15.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-00/002/2014-084, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серия 50-АИ № 332531;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 845 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4062, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 15.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-00/002/2014-085, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серия 50-АИ № 332532;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 867 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4063, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 15.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-00/002/2014-089, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серия 50-АИ № 332538;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 538 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4128, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, д. Орлово, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» от 28.05.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/096/2014-422, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «25» ноября 2014 года серия 50-АК № 009273;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 504 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4129, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, д. Орлово, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» от 28.05.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/096/2014-421, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «25» ноября 2014 года серия 50-АК № 009272;

- земельный участок площадью 800 кв.м., земельный участок площадью 744 кв.м., земельный участок площадью 720 кв.м., земельный участок площадью 611 кв.м., земельный участок площадью 708 кв.м. и

границы участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-364, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537232;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1522 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:553, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-212, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537354;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1477 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:396, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/107/2014-066, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серия 50-АИ № 330108;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1489 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:397, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/107/2014-074, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серия 50-АИ № 330107;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1489 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:398, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/107/2014-071, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серия 50-АИ № 330106;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 923 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4059, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 15.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 202 из 254

юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивенский пер., д. 3, стр. 1
ИНН 7707620554, КПП 775001001,
зарегистрирована 9 марта 2007 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279461, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № [illegible],
р/с 40701810092000500428 в Банке ГПБ (АО), к/с 30101810[illegible], БИК 044525823

Генеральный директор Горин Денис Васильевич

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Содружество»,
Местонахождение: 143900, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, помещение 4
ИНН: 5044046322, КПП: 500101001
зарегистрирована 24 декабря 2004 года Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Салтычиха Московской области за основным государственным регистрационным номером 1045003862458, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 50 № 006409899, р/с: 40702810300000059670 в ВТБ 24 (ПАО) г. Москва, к/с: 30101810100000000716, БИК: 044525716

Генеральный директор Ильичев Дмитрий Дмитриевич

земельный участок площадью 879 кв.м. (границы и местоположение которых обозначены наСитуационном плане, являющемся приложением № 1 к Дополнительному соглашению № 6 от 06.02.2015г. к Договору), являющемся частями земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), общей площадью 21956 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4964, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащего на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 15.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-08/092/2014-688, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «27» ноября 2014 года серии 50-АК № 068504;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1001 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:560, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово, именуемый далее «Объект», принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 16.12.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21 января 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-21/069/2014-800/2, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 21 января 2015 года серии 50-АК № 266780, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области;

именуемые далее в совокупности «Объекты».

В качестве существующих ограничений (обременений) прав в отношении Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: доверительное управление.

2. Подписывая настоящее Дополнительное соглашение Стороны настоящим подтверждают, что «21» января 2015 года Арендодатель передал в аренду Арендатору, а Арендатор принял без каких-либо замечаний следующий земельный участок:

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1001 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:560, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово, именуемый далее «Объект», принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 16.12.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21 января 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-21/069/2014-800/2, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 21 января 2015 года серии 50-АК № 266780, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Отдельного акта приема-передачи вышеуказанного земельного участка Стороны не составляют.

3. Настоящим Стороны договорились, что Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и условия настоящего Дополнительного соглашения применяются к их отношениям, возникшим с «21» января 2015 г. включительно.

4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и законодательством РФ.

5. Настоящее Дополнительное соглашение считается заключенным с момента его подписания.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128edeedda
Страница 203 из 254

Дополнительное соглашение № 8
к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г.

Московская область, Ленинский муниципальный район,
СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», д. Орлово «[illegible]» [illegible] 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Обществом с ограниченной ответственностью «Содружество», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ильичева Дениса Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», в связи с отчуждением ряда земельных участков третьим лицам и переходом согласно ст. 617 Гражданского кодекса РФ прав и обязанностей арендодателя к новым собственникам, а также в связи с необходимостью исключить из предмета аренды земельный участок с кадастровым номером 50:21:0060403:583, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г., далее – «Договор», о нижеследующем:

1. Стороны договорились изменить предмет аренды по Договору и изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель передает за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 989 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:510, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-202, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537359;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1483 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:395, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-336, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537089;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1648 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:513, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве

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

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ededdda
Страница 204 из 254

50-АЕ № 537097;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1522 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:553, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-212, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537354;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1477 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:396, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/107/2014-066, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серия 50-АИ № 330108;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1489 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:397, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/107/2014-074, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серия 50-АИ № 330107;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1489 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:398, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/107/2014-071, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серия 50-АИ № 330106;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 923 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4059, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 15.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-00/002/2014-086, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серия 50-АИ № 332533;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 892 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4060, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве

государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537362;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1497 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:393, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-343, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537363;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1495 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:394, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-341, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537364;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1002 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:561, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-335, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537366;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1472 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:401, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-349, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537360;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1450 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:402, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-380, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 206 из 254

«Управляющая компания «Оверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 16.12.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21 января 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-21/069/2014-800/2, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 21 января 2015 года серии 50-АК № 266780, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

именуемые далее в совокупности «Объекты».

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: доверительное управление.

2. Подписывая настоящее Дополнительное соглашение Стороны настоящим подтверждают, что «01» марта 2015 года Арендодатель передал в аренду Арендатору, а Арендатор принял без каких-либо замечаний следующий земельный участок:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 602 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:583, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-206, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537357.

Отдельного акта приема-передачи вышеуказанного земельного участка Стороны не составляют.

3. Стороны договорились дополнить Договор п. 1.7. следующего содержания:

«1.7. В связи с переходом права собственности на вышеуказанные в настоящем пункте земельные участки от Арендодателя к вышеуказанным в настоящем пункте третьим лицам, учитывая положения п.1. ст.617 ГК РФ, все права и обязанности Арендодателя по Договору переходят к вышеуказанным в настоящем пункте третьим лицам с даты государственной регистрации перехода права собственности. При этом условия Договора остаются неизменными, а Арендатор сохраняет право аренды в отношении следующих земельных участков:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1479 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:405, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Фоминой Татьяне Юрьевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 29.04.2014г. № 115 ОРД, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/001/2015-2080/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1485 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:403, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Сластенину Юрию Алексеевичу на основании Договора купли-продажи земельного участка № 113 ОРД от 15.05.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-21/056/2014-025;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 611 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:588, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Пахомову Ивану Константиновичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 05.11.2014г. № 170.2 ОРД, о чем в Едином государственном реестре прав на

общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 15.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/002/2014-884, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серии 50-АИ № 332531;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 867 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4063, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 15.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/002/2014-889, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серии 50-АИ № 332536;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 538 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4128, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, д. Орлово, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения ООО «Управляющая компания «Оверест Эссет Менеджмент» от 28.05.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/096/2014-422, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «25» ноября 2014 года серии 50-АК № 009273;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 584 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4129, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, д. Орлово, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения ООО «Управляющая компания «Оверест Эссет Менеджмент» от 28.05.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/096/2014-421, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «25» ноября 2014 года серии 50-АК № 009272;

- земельный участок площадью 800 кв.м., земельный участок площадью 744 кв.м., земельный участок площадью 720 кв.м., земельный участок площадью 611 кв.м., земельный участок площадью 708 кв.м. и земельный участок площадью 879 кв.м. (границы и местоположение которых обозначены на Ситуационном плане, являющемся приложением № 1 к Дополнительному соглашению № 6 от 06.02.2015г. к Договору), являющиеся частями земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), общей площадью 21956 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4064, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащего на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 15.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-03/002/2014-888, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «27» ноября 2014 года серии 50-АК № 060504;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1001 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:560, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово, именуемый далее «Объект», принадлежащий владельцу инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диалок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ededdda
Страница 207 из 254

21/037/2014-388;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 615 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:590, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Комаровой Марине Алексеевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 26.12.2014г. № 172.2 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-3826/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 614 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:589, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Комаровой Марине Алексеевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 26.12.2014г. № 172.1 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-3829/3.».

4. Настоящим Стороны договорились, что Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и условия настоящего Дополнительного соглашения в части исключения из предмета аренды земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403:583 применяются к их отношениям, возникшим с «01» марта 2015 г. включительно.

5. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и законодательством РФ.

6. Настоящее Дополнительное соглашение считается заключенным с момента его подписания.

7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивенский пер., д. 3, стр. 1
ИНН 7707620354, КПП 775001001,
зарегистрировано 9 марта 2007 года Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279461, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009454688,
р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор Горин Денис Васильевич

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Содружество»,
Местонахождение: 143980, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, помещение 4
ИНН: 5044046322, КПП: 500101001
зарегистрировано 24 декабря 2004 года Ростовским Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Солнечногорск Московской области за основным государственным регистрационным номером 1045008862458, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004409899, р/с: 40702810300000059[illegible] в ПТБ ЗФ (ПАО), г. Москва, к/с: 30101810100000000716, БИК: 044525716

Генеральный директор Ильичев Денис Викторович

9

недвижимое имущество и сделок с ним «18» декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-62/106/2014-358;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1486 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:404, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Мацковой Ольге Владимировне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 30.06.2014г. № 114 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-2077/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 845 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4062, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Коровиной Марине Вадимовне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 28.10.2014г. № 80 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «05» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-1345/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1002 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:559, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Зиадетдинову Ирфану Фатеховичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 09.10.2014г. № 151 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «20» ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-21/036/2014-627;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1476 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:400, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Гришину Сергею Александровичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 10.06.2014г. № 110 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «05» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-1342/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1189 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:578, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Богданову Алексею Викторовичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 30.05.2014г. № 121 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» июня 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-21/024/2014-605;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 601 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:587, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Артыковой Дильфузе Мухиддиновне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 23.01.2015г. № 170.1 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-3815/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 611 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:592, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Мерзову Леониду Ильичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 27.06.2014г. № 174.2 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «18» августа 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-

8

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 208 из 254

Дополнительное соглашение № 9
к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г.

Московская область, Ленинский муниципальный район,
СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», д. Орлово «13» апреля 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (занятия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Содружество», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Ильичева Дениса Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», в связи с допущенной при подготовке Дополнительного соглашения № 8 от 16.03.2015г. к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г. технической ошибкой заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г., далее – «Договор», о нижеследующем:

1. Стороны договорились считать п. 2 Дополнительного соглашения № 8 от 16.03.2015г. к Договору изложенным в следующей редакции:

«2. Подписывая настоящее Дополнительное соглашение Стороны настоящим подтверждают, что «01» марта 2015 года Арендатор вернул Арендодателю, а Арендодатель принял без каких-либо замечаний следующий земельный участок:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 602 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:583, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-206, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537357.

Отдельного акта приема-передачи вышеуказанного земельного участка Стороны не составляют.».

2. Настоящим Стороны договорились, что Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и условия настоящего Дополнительного соглашения применяются к их отношениям, возникшим с «16» марта 2015 г. включительно.

3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и законодательством РФ.

1

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9ddd
Страница 209 из 254

Дополнительное соглашение № 10
к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г.

Московская область, Ленинский муниципальный район,
СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», д. Орлово «08» декабря 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 08 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Калинановой Лилары Альфирадовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Давыдовой О.Н., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Содружество», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Ильичева Дениса Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», в связи с отчуждением ряда земельных участков третьим лицам и переходом согласно ст. 617 Гражданского кодекса РФ прав и обязанностей арендодателя к новым собственникам, а также в связи с осуществлением перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 50:21:0060403:4055 и 50:21:0060403:4064 и образования в результате новых земельных участков, в том числе с кадастровыми номерами 50:21:0060403:4681, 50:21:0060403:4682, 50:21:0060403:4683, 50:21:0060403:4684, 50:21:0060403:4685, 50:21:0060403:4686, 50:21:0060403:4687, , заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г., далее – «Договор», о нижеследующем:

1. Стороны договорились изменить предмет аренды по Договору, в связи с чем изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель передает за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 989 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:510, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Московское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-202, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537359;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1483 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:395, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Московское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-376, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537089;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1648 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:513, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Московское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-179, что

4. Настоящее Дополнительное соглашение считается заключенным с момента его подписания.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн.№19
ИНН 7707620354, КПП 775001001,
зарегистрировано 9 марта 2007 года Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668,
р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор Горин Денис Васильевич

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Содружество»
Местонахождение: 143900, Московская область, г. Балашиха, пер. 1 Мая, д. 21, помещение 4
ИНН: 5044046322, КПП: 500101001
зарегистрировано 24 декабря 2004 года Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Солнечногорск Московской области за основным государственным регистрационным номером 1045008862458, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004409899, р/с: 40702810300000059670 в ВТБ 24 (ПАО) г. Москва, к/с: 30101810[illegible]16, БИК: 044525716

Генеральный директор Ильичев Денис Викторович

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 210 из 254

Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-331, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537368;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 613 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:591, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-191, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537085;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1813 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:562, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-189, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537086;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1491 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:591, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-347, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537361;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1478 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:592, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-345, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537362;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1497 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:593, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-343, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537363;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1002 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:561, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам

подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537094;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1536 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:514, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-214, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537353;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 601 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:584, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-220, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537358;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1219 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:511, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-218, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537351;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1624 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:512, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-216, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537352;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 823 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:585, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/002/2014-373, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537093;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 608 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:581, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-329, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537369;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 608 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:580, расположенный по адресу:

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 211 из 254

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 504 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4129, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, д. Орлово, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» от 28.05.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/996/2014-421, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «25» ноября 2014 года серии 50-АК № 009172;

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 13 127 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4681, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 15.04.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» мая 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-5122/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «12» мая 2015 года серии 50-БА № 368866;

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 800 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4682, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 15.04.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» мая 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-5123/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «12» мая 2015 года серии 50-БА № 368865;

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 879 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4683, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 15.04.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» мая 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-5125/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «12» мая 2015 года серии 50-БА № 368864;

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 720 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4684, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 15.04.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» мая 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-5126/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «12» мая 2015 года серии 50-БА № 368863;

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 611 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4685, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 15.04.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» мая 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-5127/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «12» мая 2015 года серии 50-БА № 368862.

инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-81/003/2014-335, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537566;

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1477 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:396, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-13/107/2014-066, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серии 50-АН № 130108;

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1489 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:397, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-13/107/2014-074, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серии 50-АН № 130105;

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1469 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:398, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-13/107/2014-071, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серии 50-АН № 130106;

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 892 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4086, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 15.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-66/002/2014-086, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серии 50-АН № 132531;

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 867 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4063, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 15.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-66/002/2014-089, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серии 50-АН № 132530;

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 538 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4128, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, д. Орлово, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» от 28.05.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/996/2014-422, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «25» ноября 2014 года серии 50-АК № 009173;

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f5be0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ededdda
Страница 212 из 254

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-2077/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 845 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4062, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Коровиной Марине Валентине на основании Договора купли-продажи земельного участка от 28.10.2014г. № 88 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «05» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-1245/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1002 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:559, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Зиматдинову Ирфану Фатеевичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 09.10.2014г. № 151 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «20» ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-21/056/2014-627;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1476 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:480, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 28; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Гущину Сергею Александровичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 10.06.2014г. № 110 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «03» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-1342/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1189 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:578, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Богданову Алексею Викторовичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 30.05.2014г. № 121 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» июня 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-21/024/2014-605;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 601 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:587, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Артыковой Дилфузе Мухиддиновне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 23.01.2013г. № 170.1 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-3835/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 611 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:592, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Морзину Леониду Ильичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 27.06.2014г. № 174.2 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «18» августа 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-21/037/2014-388;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 615 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:590, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Комаровой Марине Алексеевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 26.12.2014г. № 172.2 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-3826/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 614 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:589, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Комаровой Марине Алексеевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 26.12.2014г. № 172.1 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-3829/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1495 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:394, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Захаровой Ирине Арнольдовне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 26.12.2014г. № 104

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 788 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4686, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 15.04.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» мая 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-5128/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «12» мая 2015 года серия 50-БА № 368661;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 744 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4687, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 15.04.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» мая 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-5130/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «12» мая 2015 года серия 50-БА № 368660;

именуемые далее в совокупности «Объекты».

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: доверительное управление.».

2. В связи с отчуждением ряда земельных участков третьим лицам и переходом согласно ст. 617 Гражданского кодекса РФ прав и обязанностей арендодателя к новым собственникам Стороны договорились изложить п. 1.7. Договора в следующей редакции:

«1.7. В связи с переходом права собственности на пожеуказанные в настоящем пункте земельные участки от Арендодателя к пожеуказанным в настоящем пункте третьим лицам, учитывая положения п.1. ст.617 ГК РФ, все права и обязанности Арендодателя по Договору переходят к пожеуказанным в настоящем пункте третьим лицам с даты государственной регистрации перехода права собственности. При этом условия Договора остаются неизменными, а Арендатор сохраняет право аренды в отношении следующих земельных участков:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1479 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:405, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Феневой Татьяне Юрьевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 29.04.2014г. № 115 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/001/2015-2080/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1485 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:403, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Семенову Юрию Алексеевичу на основании Договора купли-продажи земельного участка № 115 ОРЛ от 15.05.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-21/056/2014-825;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 611 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:588, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Пахомову Ивану Константиновичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 05.11.2014г. № 170.2 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «10» декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-62/106/2014-358;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1486 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:404, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Мужковой Ольге Владимировне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 30.06.2014г. № 114 ОРЛ,

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 213 из 254

малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 879 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4683, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 15.04.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» мая 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-5125/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «12» мая 2015 года серия 50-БА № 368664;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 720 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4684, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 15.04.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» мая 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-5126/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «12» мая 2015 года серия 50-БА № 368663;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 611 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4685, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 15.04.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» мая 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-5127/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «12» мая 2015 года серия 50-БА № 368662;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 708 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4686, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 15.04.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» мая 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-5128/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «12» мая 2015 года серия 50-БА № 368661;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 744 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4687, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 15.04.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» мая 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-5130/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «12» мая 2015 года серия 50-БА № 368660.

Отдельного акта приема-передачи Стороны не составляют.

4. Подписывая настоящее Дополнительное соглашение Стороны настоящим подтверждают, что «11» мая 2015 года Арендатор передал, а Арендодатель принял без каких-либо замечаний следующий земельный участок:

- земельный участок площадью 800 кв.м., земельный участок площадью 744 кв.м., земельный участок площадью 720 кв.м., земельный участок площадью 611 кв.м., земельный участок площадью 708 кв.м. и земельный участок площадью 879 кв.м. (границы и местоположение которых обозначены на Ситуационном плане, являющемся приложением № 1 к Дополнительному соглашению № 6 от 06.02.2013г. к Договору), являющиеся частями земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), общей площадью 21956 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4064, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское

ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» марта 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-5072/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1472 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:401, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Осипенко Пилипову Борисовичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 20.08.2014г. № 111 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» марта 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-5074/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1522 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:333, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Романовой Ольге Сергеевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 12.05.2014г. № 116 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» марта 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-5073/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1450 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:402, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Борисовой Татьяне Николаевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 20.08.2014г. № 112 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «27» марта 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-7028/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 923 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4059, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Вавилуцину Александру Сергеевичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 26.12.2014г. № 146 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «06» мая 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-5002/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1081 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:560, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Анисимовой Галине Семеновне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 20.03.2015 г. № 152 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «16» апреля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-4213/2.».

5. Подписывая настоящее Дополнительное соглашение Стороны настоящим подтверждают, что «12» мая 2015 года Арендодатель передал, а Арендатор принял без каких-либо замечаний следующие земельные участки:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 13 127 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4681, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 15.04.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» мая 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-5122/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «12» мая 2015 года серия 50-БА № 368666;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 800 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4682, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 15.04.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» мая 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-5123/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «12» мая 2015 года серия 50-БА № 368665;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования:

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128eded9dda
Страница 214 из 254

поселении Московском, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащего на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 15.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-00/002/2014-088, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «27» ноября 2014 года серия 50-АК № 066584.

Отдельного акта приема-передачи Стороны не составляют.

3. Настоящие Стороны договорились, что Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и условия настоящего Дополнительного соглашения применяются к их отношениям, возникшим с «1» мая 2015 года.

4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и законодательством РФ.

5. Настоящее Дополнительное соглашение считается заключенным с момента его подписания.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19
ИНН 7709620156, КПП 775001001,
зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668,
р/с 40701810092000140428 в Банке ГПБ (АО)
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

в лице Калошиной Линары Альфредовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Дальской О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончаровой Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 5-1385

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Содружество»,
Местонахождение: 143900, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, помещение 4
ИНН: 5044046122, КПП: 500101001
зарегистрировано 24 декабря 2004 года Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Солнечногорск Московской области за основным государственным регистрационным номером 1045008862458, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004499999, р/с: 40702810308000009678 в ВТБ 24 (ПАО) г. Москва, к/с: 30101810100000000716, БИК: 044525716

Генеральный директор Ильичев Денис Викторович

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f5b6e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 215 из 254

основания Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-218, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537351;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1624 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:512, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-216, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537352;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 608 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:581, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-329, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537369;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 608 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:580, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-331, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537368;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 613 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:591, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-191, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537085;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1013 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:562, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-189, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537086;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1483 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:591, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-347, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ №

Дополнительное соглашение № 11
к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г.

Московская область, Ленинский муниципальный район,
СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», д. Орлово

09 декабря 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированных ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калашниковой Лилары Альфредовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Донышевой О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированный в реестре за № 3-1345, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Содружество», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ильичева Дениса Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», в связи с отчуждением ряда земельных участков третьим лицам и переходом согласно ст. 617 Гражданского кодекса РФ прав и обязанностей арендодателя к новым собственникам, а также в связи с необходимостью исключить из предмета аренды земельные участки с кадастровыми номерами 50:21:0060403:4688, 50:21:0060403:4685, 50:21:0060403:4686, 50:21:0060403:4687, заключили настоящее Дополнительное соглашение, далее – «Дополнительное соглашение», к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г., далее – «Договор», о нижеследующем:

1. Стороны договорились изменить предмет аренды по Договору, в связи с чем изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель передает за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 989 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:510, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-282, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537359;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1648 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:513, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-179, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537094;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1526 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:514, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-214, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537353;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1239 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:511, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 216 из 254

на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 15.04.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» мая 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-5122/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «12» мая 2015 года серия 50-БА № 268660;

именуемые далее в совокупности «Объекты».

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: доверительное управление.».

2. В связи с отчуждением ряда земельных участков третьим лицам и переходом согласно ст. 617 Гражданского кодекса РФ прав и обязанностей арендодателя к новым собственникам Стороны договорились изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. В связи с переходом права собственности на неизгуаженные в настоящем пункте земельные участки от Арендодателя к неизгуаженным в настоящем пункте третьим лицам, учитывая положения п.1. ст.617 ГК РФ, все права и обязанности Арендодателя по Договору переходят к неизгуаженным в настоящем пункте третьим лицам с даты государственной регистрации перехода права собственности. При этом условия Договора остаются неизменными, а Арендатор сохраняет право аренды в отношении следующих земельных участков:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1479 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:405, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 28; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Фоминой Татьяне Юрьевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 29.04.2014г. № 115 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/001/2015-2080/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1485 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:402, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 28; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Сластенину Юрию Алексеевичу на основании Договора купли-продажи земельного участка № 113 ОРЛ от 15.05.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-21/056/2014-025;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 611 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:588, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Пахомову Ивану Константиновичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 05.11.2014г. № 170.2 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «10» декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-62/106/2014-358;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1486 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:404, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 28; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Мишковой Ольге Владимировне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 30.06.2014г. № 114 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-2077/2;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 845 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4062, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Коровиной Марине Вадимовне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 28.10.2014г. № 80 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «05» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-1342/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1002 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:539, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Звидетдинову Ирфану Фатеховичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 08.10.2014г. № 151 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «20» ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-21/056/2014-627;

537361;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1478 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:392, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 28; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-345, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537362;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1497 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:393, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 28; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-343, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537363;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1477 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:396, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 28; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/197/2014-066, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серия 50-АН № 330108;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 892 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4060, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 15.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-00/002/2014-084, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серия 50-АН № 332531;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 538 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4128, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, д. Орлово, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» от 28.05.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/996/2014-422, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «25» ноября 2014 года серия 50-АК № 009273;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 504 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4129, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, д. Орлово, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» от 28.05.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/996/2014-421, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «25» ноября 2014 года серия 50-АК № 009272;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: недвижимое строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 13 127 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4681, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 217 из 254

регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-5873/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1450 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:402, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Борисовой Татьяне Николаевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 20.06.2014г. № 112 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «27» марта 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-7028/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 923 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4059, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Волнуллину Александру Сергеевичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 26.12.2014г. № 146 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «06» мая 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-5002/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1001 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:360, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Анисимовой Галине Семеновне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 20.03.2015 г. № 132 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «16» апреля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-4213/2;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1483 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:395, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Шевагин Николаю Николаевичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 27.11.2014 г. № 105 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «15» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8460/2;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 601 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:584, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Шатилову Максиму Сергеевичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 28.04.2015 г. № 173.1 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «13» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8228/2;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 823 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:585, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Кулешовой Наталье Андреевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 19.03.2015 г. № 173.2 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «13» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8216/2;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1002 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:561, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Лаврентьеву Евгению Владимировичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 19.11.2014 г. № 153 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «13» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8209/2;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1489 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:397, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Халимовой Райсе Сафиловне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 08.12.2014 г. № 107 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «15» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8457/2;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1489 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:398, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину Израиля Барак Рота на основании Договора купли-продажи земельного участка от 28.10.2014 г. № 108 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» августа 2015 года сделана запись

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1476 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:400, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Гриньку Сергею Александровичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 10.06.2014г. № 110 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «05» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-1342/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1189 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:378, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Богданову Алексею Викторовичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 30.05.2014г. № 121 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» июня 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-21/024/2014-605;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 601 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:587, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Артыковой Дилфузе Мухиддиновне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 23.01.2015г. № 170.1 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-3815/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 615 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:592, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Мерзову Леониду Ильичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 27.06.2014г. № 174.2 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «18» августа 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-21/037/2014-388;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 615 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:590, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Комаровой Марине Алексеевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 26.12.2014г. № 172.2 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-3826/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 614 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:589, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Комаровой Марине Алексеевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 26.12.2014г. № 172.1 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-3829/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1495 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:394, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Захаровой Ирине Аркадьевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 26.12.2014г. № 104 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» марта 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-5072/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1472 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:401, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Осипенку Натальему Борисовичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 20.08.2014г. № 111 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» марта 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-5074/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1522 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:553, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Рожковой Ольге Сергеевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 12.05.2014г. № 116 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» марта 2015 года сделана запись

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 218 из 254

«Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 15.04.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» мая 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-5130/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «12» мая 2015 года серия 50-БА № 368660.

Отдельного акта приема-передачи Стороны не составляют.

4. Настоящие Стороны договорились, что Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и условия настоящего Дополнительного соглашения применяются к их отношениям, возникшим с «30» ноября 2015 года.

5. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и законодательством РФ.

6. Настоящее Дополнительное соглашение считается заключенным с момента его подписания.

7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендатель:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19
ИНН 7707620354, КПП 775001001,
зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 009054668,
р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО),
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823
в лице Калашниковой Лемары Альфаровны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Давыдовой О.Н., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 1-КИ5

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Содружество»,
Местонахождение: 143900, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, помещение 4
ИНН: 5044046322, КПП: 500101001
зарегистрирована 24 декабря 2004 года Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Сольнечногорск Московской области за основным государственным регистрационным номером 1045008862458, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 50 № 004489899, р/с: 40702810300000059670 в ВТБ 24 (ПАО) г. Москва, к/с: 30101810100000000716, БИК: 044525716

Генеральный директор [illegible]

8

регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-9552/1;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для данного строительства, общей площадью 867 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4063, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Шкуровой Елене Андреевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 28.10.2014 г. № 79 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8455/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 800 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4682, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Марьяновой Ирине Викторовне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 20.07.2015 г. № 73 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «03» августа 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-9301/2;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 879 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4683, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей совместной собственности Гражданину РФ Покровской Светлане Владимировне и Гражданину РФ Покровскому Игорю Альбертовичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 20.07.2015 г. № 78 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «03» августа 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-9302/3.

2. Подписывая настоящее Дополнительное соглашение Стороны настоящим подтверждают, что «30» ноября 2015 года Арендатор вернул, а Арендатель принял без каких-либо замечаний следующие земельные участки:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 720 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4684, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 15.04.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» мая 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-5126/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «12» мая 2015 года серия 50-БА № 368663;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 611 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4685, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 15.04.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» мая 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-5127/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «12» мая 2015 года серия 50-БА № 368662;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 708 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4686, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 15.04.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» мая 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-5128/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «12» мая 2015 года серия 50-БА № 368661;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 744 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4687, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью

7

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 219 из 254

Дополнительное соглашение № 12
к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г.

Московская область, Ленинский муниципальный район,
СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», д. Орлово «15» декабря 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Единственной Линеры Альфредовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Данцаной О.Н., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 5-1385, с одной стороны, и

Обществе с ограниченной ответственностью «Содружество», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Ильичева Дениса Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», в связи с осуществлением раздела земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403:4681 и образованием 17 (Семнадцати) новых земельных участков с кадастровыми номерами 50:21:0060403:5457, 50:21:0060403:5458, 50:21:0060403:5459, 50:21:0060403:5460, 50:21:0060403:5461, 50:21:0060403:5462, 50:21:0060403:5463, 50:21:0060403:5464, 50:21:0060403:5465, 50:21:0060403:5466, 50:21:0060403:5467, 50:21:0060403:5468, 50:21:0060403:5469, 50:21:0060403:5470, 50:21:0060403:5471, 50:21:0060403:5472, 50:21:0060403:5473, заключили настоящее Дополнительное соглашение, далее – «Дополнительное соглашение», к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г., далее – «Договор», о нижеследующем:

1. Стороны договорились изменить предмет аренды по Договору, в связи с чем изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель передает за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного строительства, общей площадью 988 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:510, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/084/2014-202, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 337359;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного строительства, общей площадью 1648 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:513, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/087/2014-170, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 337094;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного строительства, общей площадью 1528 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:514, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/084/2014-254, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 337353;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для личного строительства, общей площадью 1259 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:511, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 220 из 254

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

подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537361;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1478 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:392, расположенный по адресу: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/005/2014-345, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537362;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1497 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:393, расположенный по адресу: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/005/2014-343, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537363;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1477 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:396, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/107/2014-696, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серия 50-АЗ № 330108;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 892 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4060, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 15.08.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» сентября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-886, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» сентября 2014 года серия 50-АЗ № 332531;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 538 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4128, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, д. Орлово, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения ООО «Управляющая компания «Энергия Элит Менеджмент» от 28.05.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/096/2014-422, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «25» ноября 2014 года серия 50-АК № 009273;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 504 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4129, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, д. Орлово, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения ООО «Управляющая компания «Энергия Элит Менеджмент» от 28.05.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «29» ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/096/2014-421, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «25» ноября 2014 года серия 50-АК № 009272;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 989 кв.м., кадастровый

вн. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-218, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537351;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1624 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:512, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-216, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537352;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 688 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:581, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-329, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537369;

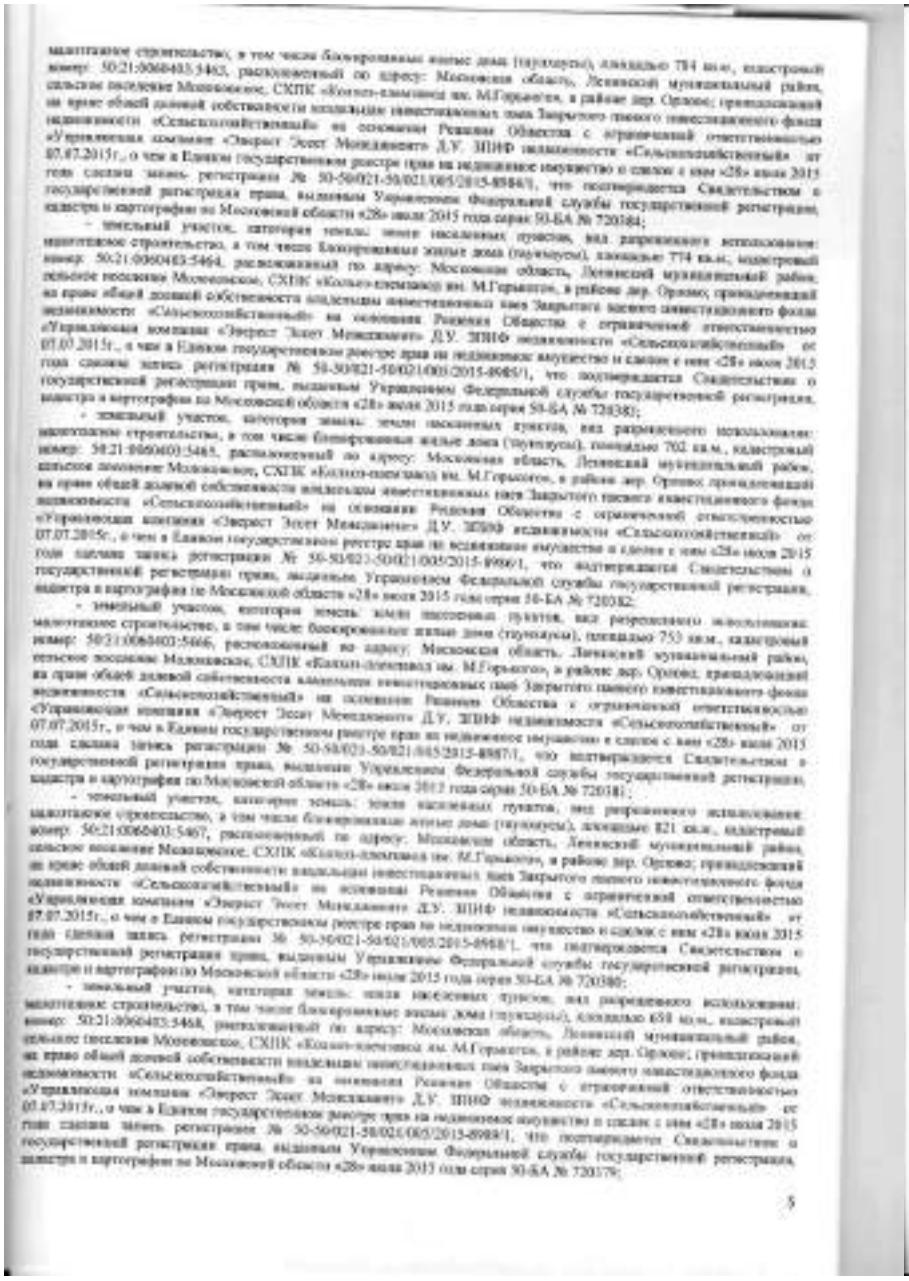
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 688 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:580, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-331, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537368;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 613 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:591, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-191, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 535085;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1491 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:562, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-188, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 535086;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1491 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:591, расположенный по адресу: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-347, что

Передан через Диалог 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9ddd
Страница 221 из 254



малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 784 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5463, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8984/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720384;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 774 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5464, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8985/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720385;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 702 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5465, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8986/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720382;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 753 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5466, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8987/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720381;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 821 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5467, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8988/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720380;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 658 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5468, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8989/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720379;

номер: 50:21:0060403:5457, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8977/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720391;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 638 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5458, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8978/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720388;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 896 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5459, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8979/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720389;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 857 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5460, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8980/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720387;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 851 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5461, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8981/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720386;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 811 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5462, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8982/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720385;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования:

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 222 из 254

Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 15.04.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» мая 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-5122/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «12» мая 2015 года серии 50-БА № 368666.

Отдельного акта приема-передачи Стороны не составляют.

3. Подписывая настоящее Дополнительное соглашение Стороны настоящим подтверждают, что «28» июля 2015 года Арендатор передал, а Арендатор принял без какого-либо замечаний следующие земельные участки:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 909 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5457, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8977/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серии 50-БА № 720391;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 836 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5458, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8978/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серии 50-БА № 720388;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 895 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5459, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8979/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серии 50-БА № 720389;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 857 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5460, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8980/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серии 50-БА № 720387;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 851 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5461, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 708 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5469, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8996/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серии 50-БА № 720378;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 785 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5470, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8991/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серии 50-БА № 720377;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 610 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5471, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8992/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серии 50-БА № 720376;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 682 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5472, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8993/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серии 50-БА № 720375;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 918 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5473, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8994/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серии 50-БА № 720374;

наилучшие даже в совокупности «Объекты».

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: доверительное управление.».

2. Подписывая настоящее Дополнительное соглашение Стороны настоящим подтверждают, что «27» июля 2015 года Арендатор вернул, а Арендодатель принял без какого-либо замечаний земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 13 127 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4681, расположенный по адресу:

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 223 из 254

07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8988/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720380;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 659 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5468, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Оверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8989/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720379;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 708 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5469, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Оверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8990/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720378;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 705 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5470, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Оверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8991/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720377;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 810 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5471, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Оверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8992/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720376;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 682 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5472, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Оверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8993/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720375;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 916 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5473, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью

года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8981/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720386;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 811 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5462, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Оверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8982/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720385;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 784 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5463, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Оверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8984/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720384;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 774 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5464, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Оверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8985/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720383;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 762 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5465, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Оверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8986/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720382;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 753 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5466, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Оверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8987/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720381;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 821 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5467, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Оверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диалог 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ededdda
Страница 224 из 254

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 225 из 254

Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19
ИНН 7707620354, КПП 775001001,
зарегистрированно 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463,
свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668,
р/с 40701810920000540428 в Банке ГПБ (АО)
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823
в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 05.12.2016 года Чупрына Е.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 3-3033

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Содружество»
Местонахождение: 143900, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, помещение 4
ИНН: 5044046322, КПП: 500101001
зарегистрировано 24 декабря 2004 года Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по город Солнечногорск Московской области за основным государственным регистрационным номером 1045008862458, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004089899, р/с: 40702810300000059670 в ВТБ 24 (ПАО) г. Москва, к/с: 30101810100000000716, БИК: 044525716

Генеральный директор Ильичев Денис Викторович

1

Дополнительное соглашение № 13
к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г.

Московская область, Ленинский муниципальный район,
СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», д. Орлово «31» января 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 05.12.2016 года Чупрына Е.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 3-3033, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Содружество», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ильичева Дениса Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», в связи с намерением Стороны исключить из предмета аренды земельный участок с кадастровым номером 50:21:0060403:5458, площадью 636 кв.м., заключили настоящее Дополнительное соглашение № 13, далее – «Дополнительное соглашение», к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г., далее – «Договор», о нижеследующем:

1. Стороны договорились исключить из предмета аренды по Договору земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 636 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5458, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; далее – «**Объект**», принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8978/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серии 50-БА № 720388.

Последний день срока аренды Объекта по Договору – «31» января 2017 года.

2. Стороны настоящим подтверждают, что:

- в случае наличия у Арендатора задолженности по арендной плате по Договору в отношении Объекта он обязуется ее погасить в полном объеме в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента заключения настоящего Дополнительного соглашения;

- «31» января 2017 года Арендатор вернул Арендодателю, а Арендодатель принял Объект по Договору в надлежащем состоянии и без каких-либо замечаний. Отдельного акта возврата Стороны не составляют.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его подписания.

4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением

1

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 226 из 254

Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 28.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имуществе и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-343, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537363;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 616 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5458, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8978/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серии 50-БА № 720188;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 784 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5463, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8984/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серии 50-БА № 720184;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 776 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5464, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8985/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серии 50-БА № 720183;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 762 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5465, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8986/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серии 50-БА № 720182;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 733 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5466, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8987/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серии 50-БА № 720181;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования:

Дополнительное соглашение № 14
к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г.

Московская область, Ленинский муниципальный район,
СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», д. Орлово «18» августа 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (решение на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленное Федеральной службой по финансовым рынкам) **Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендатель», в лице Малкина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 05.12.2016 года Чугуевой Е.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 3-3013, с одной стороны, и

Обществом с ограниченной ответственностью «Содружество», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ильичева Дениса Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», в связи с отчуждением ряда земельных участков третьим лицам и переходом согласно ст. 617 Гражданского кодекса РФ прав и обязанностей арендодателя к новому собственнику, а также в связи с необходимостью включить в предмет аренды земельный участок с кадастровым номером 50:21:0060403:289 и исключить из предмета аренды земельные участки с кадастровыми номерами: 50:21:0060403:510, 50:21:0060403:513, 50:21:0060403:514, 50:21:0060403:511, 50:21:0060403:512, 50:21:0060403:5457, 50:21:0060403:5459, 50:21:0060403:5460, 50:21:0060403:5461, 50:21:0060403:5462, 50:21:0060403:5473, заключили настоящее Дополнительное соглашение, далее – «Дополнительное соглашение», к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г., далее – «Договор», о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить предмет аренды по Договору, в связи с чем изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель передает за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 608 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:280, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 28.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-531, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537368;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1491 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:291, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 28.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-347, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537361;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1478 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:292, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 28.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-345, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537362;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1497 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:293, расположенный по адресу:

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диалог 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ededdda
Страница 227 из 254

Арендатор сохраняет право аренды в отношении следующих земельных участков:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1479 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:403, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Фоминой Татьяне Юрьевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 29.04.2014г. № 115 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/001/2015-2080/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1485 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:403, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Сластенину Юрию Александровичу на основании Договора купли-продажи земельного участка № 113 ОРЛ от 15.05.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-21/056/2014-025;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 611 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:588, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Пахомову Ивану Константиновичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 05.11.2014г. № 170.2 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «16» декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-62/106/2014-358;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1486 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:404, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Мешковой Ольге Владимировне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 30.06.2014г. № 114 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-2077/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 845 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4062, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Коровиной Марине Вадимовне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 28.10.2014г. № 80 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «05» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-1345/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1002 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:559, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Тиздетдинову Ирфану Фатеховичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 09.10.2014г. № 151 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «20» ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-21/056/2014-627;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1476 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:400, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Гражину Сергею Александровичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 10.06.2014г. № 110 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «05» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-1342/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1189 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:578, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Богданову Алексею Викторовичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 30.05.2014г. № 121 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» июня 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-21/024/2014-605;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 601 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:587, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Артыковой Дмифуле

малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 650 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5468, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8989/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720379;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 708 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5469, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8990/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720378;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 705 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5470, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8991/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720377;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 610 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5471, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8992/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720376;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадью 1478 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:399, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 16.12.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «21» января 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-21/069/005/2014-799/2, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2015 года серия 50-БА № 224670;

именуемые далее в совокупности «Объекты».

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: доверительное управление.»

2. В связи с отчуждением ряда земельных участков третьим лицам и переходом согласно ст. 617 Гражданского кодекса РФ прав и обязанностей арендодателя к новым собственникам Стороны договорились изложить п. 1.7. Договора о следующей редакции:

«1.7. В связи с переходом права собственности на инвеуказанные в настоящем пункте земельные участки от Арендодателя к инвеуказанным в настоящем пункте третьим лицам, учитывая положения п.1. ст.617 ГК РФ, все права и обязанности Арендодателя по Договору переходят к инвеуказанным в настоящем пункте третьим лицам с даты государственной регистрации перехода права собственности. При этом условии Договора остаются неизменными, а

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 228 из 254

им. М. Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Алексеевой Галине Семеновне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 20.03.2015 г. № 152 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «16» апреля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-4213/2;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1483 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:395, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26, принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Шемягин Николаю Николаевичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 27.11.2014 г. № 105 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «15» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8468/2;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 601 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:384, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Шемягину Михаилу Сергеевичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 28.04.2015 г. № 173.1 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «13» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8228/2;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 823 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:585, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Кулешовой Наталье Андреевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 19.02.2015 г. № 173.2 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «13» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8216/2;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1003 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:561, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Лаврентьеву Евгению Владимировичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 19.11.2014 г. № 153 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «13» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8209/2;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1489 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:397, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26, принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Халимовой Райсе Сафиновне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 08.12.2014 г. № 107 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «15» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8457/2;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1489 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:398, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26, принадлежащий на праве собственности Гражданину Ивановой Вере Рите на основании Договора купли-продажи земельного участка от 28.10.2014 г. № 108 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «13» августа 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8552/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 867 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4062, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Шаваровой Елене Андреевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 28.10.2014 г. № 79 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8455/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 800 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4682, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Маркуловой Ирине Викторовне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 20.07.2015 г. № 73 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «03» августа 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8301/2;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 879 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4683, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий

Мухаддиновне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 23.01.2015г. № 170.1 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-3815/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 611 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:592, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Мирному Леониду Ильичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 27.06.2014г. № 174.2 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «18» августа 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-21/037/2014-388;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 615 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:590, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Комаровой Марине Алексеевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 28.12.2014г. № 172.2 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-3826/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 614 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:589, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Комаровой Марине Алексеевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 26.12.2014г. № 172.1 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-3828/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1495 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:394, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26, принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Захаровой Ирине Аркадьевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 26.12.2014г. № 164 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» марта 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-5072/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1472 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:401, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26, принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Оганесяну Патвакану Борисовичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 20.08.2014г. № 111 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» марта 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-5074/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1522 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:553, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Резановой Ольге Сергеевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 12.05.2014г. № 116 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» марта 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-5073/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1450 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:402, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26, принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Борисовой Татьяне Николаевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 20.06.2014г. № 112 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «27» марта 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-7028/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 923 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4058, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Валеухлину Александру Сергеевичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 26.12.2014г. № 146 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «06» мая 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-5002/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1001 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:360, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 229 из 254

дачного строительства, площадью 1476 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:599, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 16.12.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «21» января 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-21/069/005/2014-799/2, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «21» января 2015 года серия 50-АЕ № 266781.

Отдельного акта приема-передачи Стороны не составляют.

4. Подписывая настоящее Дополнительное соглашение Стороны настоящим подтверждают, что «01» августа 2017 года Арендатор вернул, а Арендодатель принял без каких-либо замечаний следующие земельные участки:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 989 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:510, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-202, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537359;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1648 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:513, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/007/2014-179, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537094;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1526 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:514, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-216, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537353;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1239 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:511, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-218, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537351;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1624 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:512, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/004/2014-216, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537352;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 909 кв.м., кадастровый

на праве общей совместной собственности Гражданину РФ Покровской Светлане Владимировне и Гражданину РФ Покровскому Игорю Альбертовичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 20.07.2015 г. № 78 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «03» августа 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-9382/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1013 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:562, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Красилевской Ольги Михайловны на основании Договора купли-продажи земельного участка от 26.06.2017 г. № 154 ОРЛ, дата регистрации: «25» июля 2017 года, номер регистрации: 50:21:0060403:562-50/021/2017-2;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1477 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:596, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Шемягин Кириллу Николаевичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 27.11.2014 г. № 106 ОРЛ, дата регистрации: «11» августа 2015 года, номер регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-9549;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 892 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4060, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Ноль Виктору Алексеевичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 28.04.2016 г. № 145 ОРЛ, дата регистрации: «24» июня 2016 года, номер регистрации: 50-50/021-50/021/006/2016-613/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 538 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4128, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, д. Орлово, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького»; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Завьяловой Татьяне Владимировне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 25.04.2016 г. № 168.2 ОРЛ, дата регистрации: «30» мая 2016 года, номер регистрации: 50-50/021-50/021/005/2016-8306/1;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 821 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5467, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве совместной собственности Гражданину РФ Зиновьеву Александру Олеговичу и Гражданину РФ Терехиной Ульяне Александровне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 22.09.2016 г. № 66 ОРЛ, дата регистрации: «14» октября 2016 года, номер регистрации: 50-50/021-50/021/006/2016-9199/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 682 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5472, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину Республики Узбекистан Султанову Максурбеку на основании Договора купли-продажи земельного участка от 16.03.2016 г. № 71 ОРЛ, дата регистрации: «31» марта 2016 года, номер регистрации: 50-50/021-50/021/005/2016-4613/2;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 504 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4129, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, д. Орлово, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», принадлежащий на праве общей долевой собственности (по ½ доли в праве собственности каждому) Гражданину РФ Черкасовой Марине Александровне и Гражданину РФ Сенной Лидии Ивановне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 27.06.2016 г. № 168.1 ОРЛ, дата регистрации: «11» июля 2016 года, номер регистрации: 50-50/021-50/021/006/2016-1707;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 608 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:581, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Регулевой Валентине Алексеевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 13.12.2016 г. № 169.2 ОРЛ, дата регистрации: «30» декабря 2016 года, номер регистрации: 50-50/021-50/021/007/2016-5168/1;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 613 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:591, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Бузановой Евгении Владимировне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 28.12.2015 г. № 174.1 ОРЛ, дата регистрации: «04» марта 2016 года, номер регистрации: 50-50/021-50/021/005/2016-2911/1.

3. Подписывая настоящее Дополнительное соглашение Стороны настоящим подтверждают, что «01» августа 2017 года Арендодатель передал, а Арендатор принял без каких-либо замечаний следующий земельный участок:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 230 из 254

5. Настоящим Стороны договорились, что Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами, в его условиях указанных в п. 1, п. 3 и п. 4 настоящего Дополнительного соглашения применяются к их отношениям, возникшим с «01» августа 2017 года.

6. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и законодательством РФ.

7. Настоящее Дополнительное соглашение считается заключенным с момента его подписания.

8. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (владелец на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19, ИНН 7707620354, КПП 775050001, зарегистрирование 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 020654668, р/с 40701810000000549428 в банке ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Малинина Ивана Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 05.12.2016 года Чекрыга Б.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Бадаковской М.И., зарегистрированной в реестре за № 3-3033

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Содружество»

Местонахождение: 143900, Московская область, г. Балашиха, пр. 1 Мая, д. 21, помещение 4; ИНН: 5044046322, КПП: 500101001, зарегистрировано 24 декабря 2004 года Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Солнечногорск Московской области за основным государственным регистрационным номером 1045008862458, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 50 № 004409894, р/с 40702810300000059670 в ВТБ 24 (ПАО) г. Москва, к/с: 30101810100000000716, БИК: 044525716, в лице Генерального директора Ильичева Дениса Викторовича, действующего на основании Устава

10

номер: 50:21:0060403:5457, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8977/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серии 50-БА № 720391;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 898 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5459, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8979/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серии 50-БА № 720389;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 857 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5460, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8980/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серии 50-БА № 720387;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 851 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5461, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8981/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серии 50-БА № 720386;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 811 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5462, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8982/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серии 50-БА № 720385;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 916 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5473, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8994/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серии 50-БА № 720374;

Отдельного акта возврата Стороны не составляют.

9

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 231 из 254

Дополнительное соглашение № 15
к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г.

Московская область, Луховицкий муниципальный район,
СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», д. Орлово «26» декабря 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энерет Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 18.06.2012 г. № 21-000-1-00838, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 18 декабря 2008 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Мальцевой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-3069, с одной стороны, и

Обществе с ограниченной ответственностью «Содружество», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Изотова Дениса Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», в связи с отчуждением земельного участка с кадастровым номером кадастровый номер 50:21:0060403:5469 третьему лицу и переходом согласно ст. 617 Гражданского кодекса РФ прав и обязанностей арендодателя к новому собственнику, заключили настоящее Дополнительное соглашение, далее – «Дополнительное соглашение», к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г., далее – «Договор», о нижеследующем:

1. Стороны договорились изменить предмет аренды по Договору, в связи с чем изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель передает за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 608 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:585, расположенный по адресу: Московская область, Луховицкий муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-331, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537368;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1491 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:591, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Луховицкий муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-347, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537361;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1478 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:592, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Луховицкий муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-345, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537362;

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128edeedda
Страница 232 из 254

принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8989/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720379;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 705 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5470, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8991/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серии 50-БА № 720377;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 810 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5471, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8992/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серии 50-БА № 720376;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадью 1478 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:399, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 16.12.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «21» января 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-21/069/005/2014-799/2, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «04» апреля 2015 года серии 50-БА № 224670;

именуемые далее в совокупности «Объекты».

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: доверительное управление.

2. В связи с отчуждением ряда земельных участков третьим лицам в переходном сегменте ст. 617 Гражданского кодекса РФ права и обязанностей арендодателя к новым собственникам Стороны договорились изложить п. 1.7. Договора в следующей редакции:

«1.7. В связи с переходом права собственности на вышеуказанные в настоящем пункте земельные участки от Арендодателя к вышеуказанным в настоящем пункте третьим лицам, учитывая положения п.1. ст.617 ГК РФ, все права и обязанности Арендодателя по Договору переходят к вышеуказанным в настоящем пункте третьим лицам с даты государственной регистрации перехода права собственности. При этом условия Договора остаются неизменными, а Арендатор сохраняет право аренды в отношении следующих земельных участков:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1479 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:905, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Фоминой Татьяне Юрьевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от

дачного строительства, общей площадью 1497 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:393, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-343, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серии 50-АЕ № 537363;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 784 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5463, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8984/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серии 50-БА № 720384;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 774 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5464, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8985/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серии 50-БА № 720383;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 762 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5465, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8986/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серии 50-БА № 720382;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 755 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5466, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8987/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серии 50-БА № 720381;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 650 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5468, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово,

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диалог 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128eded0da
Страница 233 из 254

дачного строительства, общей площадью 611 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:592, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Мерзову Леониду Ильичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 27.06.2014г. № 174.2 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «18» августа 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-21/037/2014-388;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 615 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:590, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Комаровой Марине Алексеевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 26.12.2014г. № 172.2 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-3826/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 614 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:589, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Комаровой Марине Алексеевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 26.12.2014г. № 172.1 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-3829/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1495 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:394, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Закирпановой Ирине Аркадьевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 26.12.2014г. № 104 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» марта 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-5072/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1472 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:401, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Отинкину Татьяну Борисовичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 20.08.2014г. № 111 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» марта 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-5074/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1522 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:553, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Розановой Ольге Сергеевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 12.05.2014г. № 118 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» марта 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-5073/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1450 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:402, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Борисовой Татьяне Николаевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 20.06.2014г. № 112 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «27» марта 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-7026/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 923 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4059, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Валиуллину Александру Сергеевичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 26.12.2014г. № 146 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «06» мая 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-5002/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1001 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:560, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ

29.04.2014г. № 115 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/001/2015-2080/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1485 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:403, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Спастенину Юрию Алексеевичу на основании Договора купли-продажи земельного участка № 113 ОРЛ от 15.05.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-21/056/2014-425;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 611 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:588, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Пахомову Ивану Константиновичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 05.11.2014г. № 170.2 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «10» декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-62/106/2014-358;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1486 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:404, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Мекиловой Ольге Владимировне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 30.06.2014г. № 114 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-2077/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 845 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4062, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Коровиной Марине Вадимовне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 28.10.2014г. № 80 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «05» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-1345/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1002 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:559, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Зацепдинову Ирфану Фигеловичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 09.10.2014г. № 151 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «20» ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-21/056/2014-627;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1476 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:400, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Гришину Сергею Александровичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 10.06.2014г. № 110 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «05» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-1342/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1189 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:578, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Богданову Алексею Викторовичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 30.05.2014г. № 121 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-21/024/2014-609;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 601 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:587, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Артыковой Дилфузе Мухаддиновне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 22.01.2015г. № 170.1 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/014-50/014/001/2015-3815/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 234 из 254

малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 879 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4665, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей совместной собственности Гражданину РФ Покровской Светлане Владимировне и Гражданину РФ Покровскому Игорю Альбертовичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 20.07.2015 г. № 78 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «03» августа 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8302/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1013 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:562, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Красинской Ольги Михайловны на основании Договора купли-продажи земельного участка от 26.06.2017 г. № 154 ОРЛ, дата регистрации: «25» июля 2017 года, номер регистрации: 50:21:0060403:562-50/021/2017-2;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1477 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:396, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Шемигон Кираллу Николаевичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 27.11.2014 г. № 106 ОРЛ, дата регистрации: «11» августа 2015 года, номер регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-9549;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 892 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4060, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Ноть Виктору Алексеевичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 28.04.2016 г. № 145 ОРЛ, дата регистрации: «24» июня 2016 года, номер регистрации: 50-50/021-50/021/006/2016-615/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 538 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4128, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, д. Орлово, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького»; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Завьяловой Татьяне Владимировне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 25.04.2016 г. № 168.2 ОРЛ, дата регистрации: «30» мая 2016 года, номер регистрации: 50-50/021-50/021/005/2016-8306/1;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 821 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5467, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве совместной собственности Гражданину РФ Зиновьеву Александру Олеговичу и Гражданину РФ Терешиной Ульяне Александровне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 22.09.2016 г. № 66 ОРЛ, дата регистрации: «14» октября 2016 года, номер регистрации: 50-50/021-50/021/006/2016-9199/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 682 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5472, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину Республики Узбекистан Султанову Мансурбеку на основании Договора купли-продажи земельного участка от 16.03.2016 г. № 71 ОРЛ, дата регистрации: «31» марта 2016 года, номер регистрации: 50-50/021-50/021/005/2016-4613/2;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 504 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4129, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский район, д. Орлово, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», принадлежащий на праве общей долевой собственности (по ½ доли в праве собственности каждому) Гражданину РФ Черкасовой Марине Александровне и Гражданину РФ Сонной Лидии Ивановне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 27.06.2016 г. № 168.1 ОРЛ, дата регистрации: «11» июля 2016 года, номер регистрации: 50-50/021-50/021/006/2016-1707;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 608 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:581, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Росудовой Валентине Алексеевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 13.12.2016 г. № 169.2 ОРЛ, дата регистрации: «30» декабря 2016 года, номер регистрации: 50-50/021-50/021/007/2016-5168/1;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 613 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:591, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-

Алексеевой Галине Семеновне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 20.03.2015 г. № 152 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «16» апреля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-4213/2;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1483 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:395, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Шемигон Николаю Николаевичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 27.11.2014 г. № 105 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «15» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8460/2;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 601 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:584, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Шаталову Максиму Сергеевичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 28.04.2015 г. № 173.1 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «13» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8228/2;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 823 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:585, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Кулешовой Наталье Андреевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 19.03.2015 г. № 173.2 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «13» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8216/2;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1002 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:561, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Лаврентьеву Патвию Владимировичу на основании Договора купли-продажи земельного участка от 19.11.2014 г. № 153 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «13» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8209/2;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1489 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:397, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Халиновой Райсе Сафиновне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 08.12.2014 г. № 107 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «15» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8457/2;

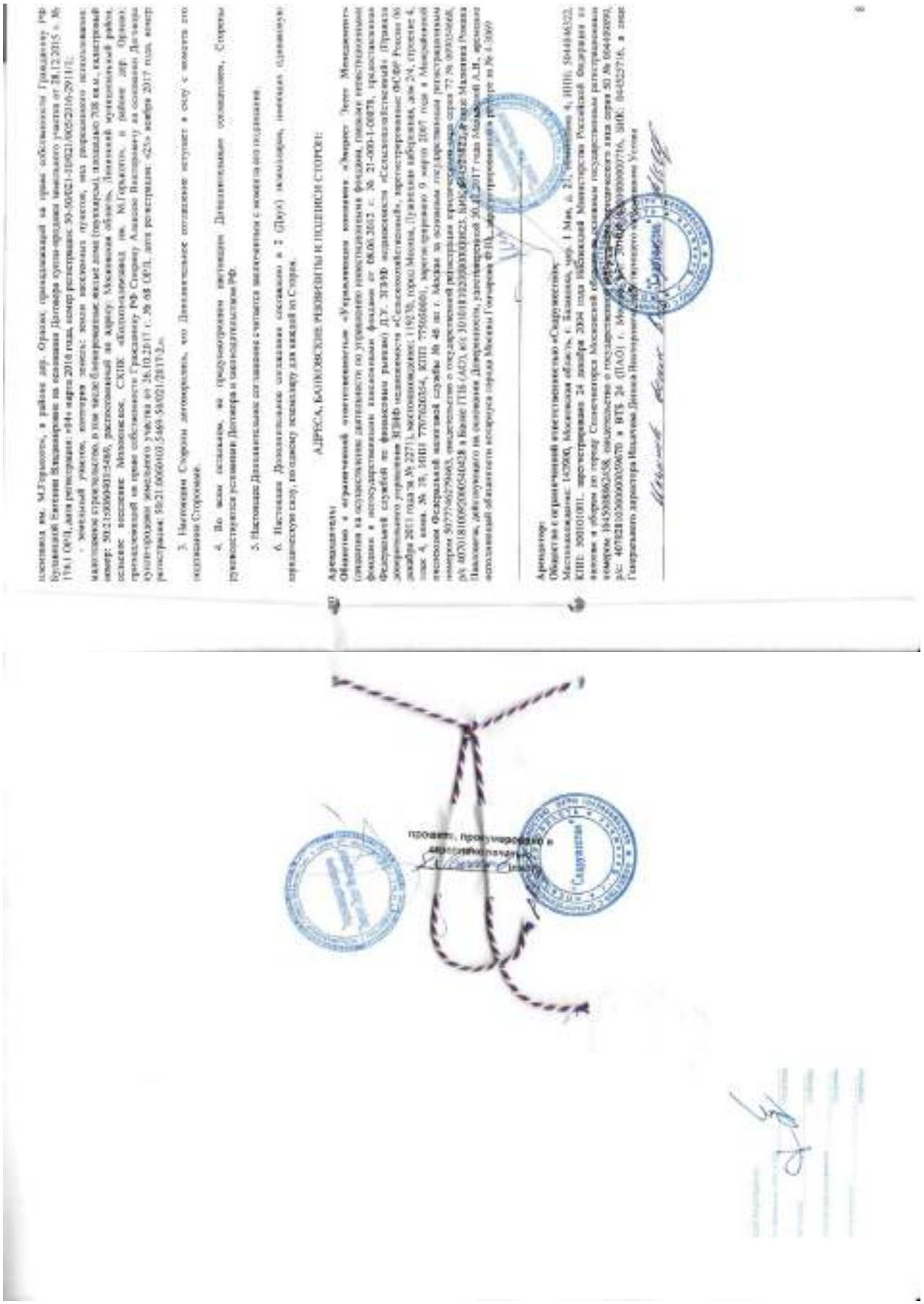
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1489 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:398, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве собственности Гражданину Израиля Барак Рите на основании Договора купли-продажи земельного участка от 20.10.2014 г. № 108 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» августа 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-9552/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 867 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4063, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Шапорской Елене Андреевне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 28.10.2014 г. № 79 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8455/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 800 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:4682, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве собственности Гражданину РФ Маркуловой Ирине Викторовне на основании Договора купли-продажи земельного участка от 20.07.2015 г. № 73 ОРЛ, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «03» августа 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-9301/3;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования:

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 235 из 254



Дополнительное соглашение № 16
к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г.

Московская область, Ленинский муниципальный район,
СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», д. Орехово «14» марта 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» согласно на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Мальцевой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончаровой Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-3065, с одной стороны, и

Обществом с ограниченной ответственностью «Содружество», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Изотчева Дениса Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 16, далее – «Дополнительное соглашение», к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г., далее – «Договор», о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить п. 2.1. Договора в следующей редакции:

«2.1. Для любого земельного участка, являющегося предметом настоящего Договора, размер ежегодной арендной платы устанавливается как умноженная на восемьдесят процентов двенадцатая часть подлежащего исчислению Арендодателем земельного налога за текущий год и рассчитывается по следующей формуле:

1,18*И*К*к/12, в том числе НДС 18%, где

И – налоговая ставка, утвержденная уполномоченным органом;
К – кадастровая стоимость земельного участка;
к – коэффициент, определяемый согласно п. 15 ст. 396 Налогового кодекса РФ.»

2. Настоящим Стороны договорились, что Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и его положения распространяются на отношения Сторон, возникшие с 01.01.2018г.

3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и законодательством РФ.

4. Настоящее Дополнительное соглашение считается заключенным с момента его подписания.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19, ИНН 7707620356, КПП 775050001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5[illegible], свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 009056668, р/с № 40[illegible]0540828 в Банке ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Мальцевой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончаровой Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-3065

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Содружество», местонахождение: 143900, Московская область, г. Балашиха, пер. 1 Мая, д. 23, комната 4, ИНН: 5044046322, КПП: 504401001, зарегистрировано 24 декабря 2004 года Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу [illegible] Московской области за основным государственным регистрационным номером 1045011[illegible], свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 50 № 005409809, р/с: 40702[illegible]0000000[illegible] в ФИЛИАЛЕ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО), к/с: 30101810345250000745, БИК: 044525745, в лице Генерального директора Изотчева Дениса Викторовича, действующего на основании Устава

2

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128edeedda
Страница 237 из 254

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

Дополнительное соглашение № 18
к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г.

Московская область, Ленинский муниципальный район,
СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», д. Орлово «10» 02 2021 г.

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 **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Содружество», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Асейкина Ильи Семеновича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение, далее – «Дополнительное соглашение», к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г., далее – «Договор», о нижеследующем:

1. Стороны настоящим подтверждают, что между Арендатором и Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» был заключен Договор.

В связи с передачей прав и обязанностей доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» по договору доверительного управления от Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (изменения № 11 в Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» зарегистрированы «27» февраля 2020 года Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) за № 2271-11), **начиная с «04» марта 2020 года**, права и обязанности Арендодателя по Договору в полном объеме перешли к Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

2. В связи с вышеизложенным Стороны договорились внести следующие изменения в Договор:
- Полное наименование Арендодателя по всему тексту Договора изложить и читать в следующей редакции: «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».»;
- Краткое наименование Арендодателя по всему тексту Договора изложить и читать в следующей редакции: «ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный».»;
- реквизиты Арендодателя по всему тексту Договора изложить и читать в следующей редакции:
«Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»;
место нахождения: 115432, г. Москва, проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, стр. 1, комната 36;
ОГРН 1097746714317; ИНН/КПП 7718784153/772501001;
р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО),
БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823,
Тел. 8 (495) 269-01-40; e-mail: info@reserv-am.ru.»

1

ПОЛУЧЕНО 14 МАР 2019

Дополнительное соглашение №17
к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г.

Московская область, Ленинский муниципальный район,
СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького» «18» марта **2019г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) **Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1808, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Содружество», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ильичева Дениса Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение №17 к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г. (далее – «Дополнительное соглашение» и «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить пункт 2.1. в следующей редакции:
«2.1. Для любого земельного участка, являющегося предметом настоящего Договора, размер ежемесячной арендной платы устанавливается как увеличенная на двадцать процентов двенадцатая часть подлежащего исчислению Арендодателем земельного налога за текущий год и рассчитывается по следующей формуле:
(1,2*Н*К*в/12)/100, в том числе НДС 20%, где
Н – налоговая ставка, применимая для расчета земельного налога в отношении Объекта;
в- коэффициент, определяемый согласно п. 15 ст. 396 Налогового кодекса РФ;
К – кадастровая стоимость Объекта.»
2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его подписания и распространяет свое действие на отношения сторон, с 01 января 2019 года.
3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством РФ.
4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель: ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19; ИНН 7707620354, КПП 770401001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1808

Арендатор: ООО «Содружество», ИНН 5044040[illegible], КПП 50[illegible], ОГРН 1045008862458, юридический адрес: 141911, Московская область, [illegible], д. 23, помещение 4, р/с: 40702810300000059670 ФИЛИАЛ № [illegible] БАНКА ВТБ [illegible] БИК 044525745 к/с: 30101810345250000745, в лице Генерального директора Ильичева Дениса Викторовича.

"Содружество"

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 238 из 254

Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8985/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720381;

именуемые далее в совокупности «Объекты».

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: доверительное управление.

4. Настоящие Стороны договорились, что Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

5. Стороны настоящим подтверждают, что согласно п. 1.2. Договора срок аренды Объектов подлежит автоматическому пролонгированию, на момент заключения настоящего Дополнительного соглашения Договор действует и очередной срок аренды по нему истекает «24» августа 2021 года.

6. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и законодательством РФ.

7. Настоящее Дополнительное соглашение считается заключенным с момента его подписания.

8. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
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/с№ 40701810600000001940 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/с№ 30101810200000000823, в лице Генерального директора Матусова Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Содружество», местонахождение: 143910, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, помещение 4; ИНН: 5044046322, КПП: 506101001, зарегистрировано 24 декабря 2004 года Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Солнечногорск Московской области за основным государственным номером 1045003862458, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004406899, расчетный счет: 40702810510000039678, банк: **ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)**, БИК: 044525411, корр. счет: 30101810145250000411, в лице Генерального директора Асейкина Ильи Семеновича, действующего на основании Устава

3. Стороны, в связи с отчуждением Арендодателем ряда земельных участков третьему лицу, договорились изложить предмет аренды по Договору, в связи с чем изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель передает за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для данного строительства, общей площадью 1491 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:301, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 50-50-01/983/2014-347, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537361;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 784 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5463, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8984/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720384;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 774 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5464, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8985/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720383;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 762 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5465, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8986/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720382;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 753 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5466, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диалок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128edeedda
Страница 239 из 254

Дополнительное соглашение № 15
к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г.

Московская область, Ленинский муниципальный район,
СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», д. Орлово «15» апреля 2021 г.

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 «Арендодатель», в лице Генерального директора Марусева Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Содружество», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Асейкина Ильи Семеновича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение, далее – «Дополнительное соглашение», к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г., далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В связи с допущенной технической ошибкой при подготовке Дополнительного соглашения № 18 от 10.02.2021, а именно с ошибочным не указанием на нахождение в аренде земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 705 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5470, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащего на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный», Стороны настоящим договорились считать с 10.02.2021 п. 1.1. Договора изложенным в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель передает за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1491 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:591, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово, уч. 26; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-347, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537361;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 784 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5465, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8984/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720384;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 774 кв.м.,

Получено 19.02.2021

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128edeb9da
Страница 240 из 254

следующей формуле:

(1,2*Н*К*е/12)/100, в том числе НДС 20%, где

Н - налоговая ставка, применимая для расчета земельного налога в отношении Объекта;

е- коэффициент, определяемый согласно п. 15 ст. 396 Налогового кодекса РФ;

К - кадастровая стоимость Объекта.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его подписания и распространяет свое действие на отношения сторон, с 23 июля 2020 года.

4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством РФ.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 38, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810000000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марусина Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Содружество», местонахождение: 143900, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, помещение 4; ИНН: 5044046322, КПП: 500101001, зарегистрировано 24 декабря 2004 года Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Солнечногорск Московской области за основным государственным регистрационным номером 1045008862458, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004409899, расчетный счет: 40702810500000059670, банк: ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО), БИК: 044525411, корр. счет: 30101810145250000411, в лице Генерального директора Асейкина Ильи Семеновича, действующего на основании Устава

кадастровый номер: 50:21:0060403:5464, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8985/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720383;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 762 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5465, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8986/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720382;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 753 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5466, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8987/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720381;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 705 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5470, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8991/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720377;

именуемые далее в совокупности «Объекты».

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: доверительное управление.».

2. Стороны настоящим договорились, что за период с 23.07.2020 по 28.02.2021 (включительно) размер арендной платы по Договору устанавливается в твердой денежной сумме и составляет **24 064 (двадцать четыре тысячи шестьдесят четыре) рубля 76 (Семьдесят шесть) копеек**, в том числе НДС по ставке, определенной действующим законодательством РФ.

При этом с 01.03.2021 (включительно) Стороны применяют установленный Договором порядок расчета ежемесячной арендной платы, а именно для любого земельного участка, являющегося предметом Договора, размер ежемесячной арендной платы устанавливается как увеличенная на двадцать процентов двенадцатая часть подлежащего исчислению Арендодателем земельного налога за текущий год и рассчитывается по

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 241 из 254

Дополнительное соглашение № 20
к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г.

Московская область, Ленинский муниципальный район,
СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», д. Орехово «02» 09 2022 г.

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 **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Маруська Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общества с ограниченной ответственностью «Содружество», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Асейкина Ильи Семеновича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 20, далее – «Дополнительное соглашение», к Договору краткосрочной аренды земельных участков от 25.04.2014г., далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В связи с желанием Арендатора исключить из предмета Договора земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 784 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5463, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орехово, Стороны настоящим договорились расторгнуть Договор по соглашению Сторон в отношении вышеуказанного земельного участка.

2. На основании вышеизложенного, а также учитывая отчуждение Арендодателем земельных участков с кадастровыми номерами: 50:21:0060403:5470, дата отчуждения: 25.03.2021г., 50:21:0060403:5466, дата отчуждения: 22.12.2021г., Стороны договорились изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель передает за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 1491 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:391, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орехово, уч. 26, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «08» апреля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-01/003/2014-347, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданном Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» апреля 2014 года серия 50-АЕ № 537365;

– земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 774 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5464, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-

1

Получено 19.03.22

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

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128edeb9da
Страница 242 из 254

декабря 2011 года за № 2271) код управления Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36, ИНН 7710784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч: 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Марухина Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марухин Роман Дмитриевич

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Содружество», местонахождение: 143985, Московская область, г. Балашиха, д. Пуршево, Новосибирская ул., д. 18, офис 204А; ИНН: 5044046322, КПП: 500101001, зарегистрировано 24 декабря 2004 года Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Солнечногорск Московской области за основным государственным регистрационным номером 1045008862458, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004409899, расчетный счет: 40702810500000059670, банк: ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО), БИК: 044525411, корр. счет: 30101810145250000411, в лице Генерального директора Асейкина Ильи Семеновича, действующего на основании Устава

Асейкин Илья Семенович

пломзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8085/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720383;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 762 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5465, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-пломзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 07.07.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-8986/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «28» июля 2015 года серия 50-БА № 720382;

именуемые далее в совокупности «Объекты».

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: доверительное управление.».

3. Стороны настоящим подтверждают, что:

- в случае наличия у Арендатора задолженности по арендной плате по Договору в отношении земельного участка, указанного в п. 1 настоящего Дополнительного соглашения, Арендатор обязуется ее погасить в полном объеме в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента заключения настоящего Дополнительного соглашения;
- в момент подписания настоящего Дополнительного соглашения Арендатор вернул Арендодателю, а Арендодатель принял земельный участок, указанных в п. 1 настоящего Дополнительного соглашения, в надлежащем состоянии и без каких-либо замечаний. Отдельного акта возврата Стороны не составляют.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его подписания Сторонами и распространяет своё действие на отношения Сторон, возникшие с 25.03.2021 года.

5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством РФ.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

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

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128e6e9ddd
Страница 243 из 254

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: (495) 221-64-50, e-mail: info@reserv-am.ru
ИНН 7718784153 КПП 772501001 ОГРН 1097746714317

Исх. № СЛХ -081223-01 от 08.12.2023

В Общество с ограниченной ответственностью
«Центр оценки инвестиций»

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, помещение 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317), настоящим сообщает, что при приобретении земельных участков проекта «Орловъ» покупатели также заключают с третьими лицами инвестиционный договор на создание объектов инфраструктуры поселка, включая электричество, соглашение о подключении к коммуникациям (газ, вода, канализация) поселка, а также договор об оказании услуг по проведению сделки (услуги по заключению Договора купли - продажи).

Размер указанных дополнительных платежей (затрат) составляет:

- 1 157 000 руб. - создание объектов инфраструктуры поселка, электричество;
- 103 000 руб. - подключение к коммуникациям поселка (газ);
- 100 000 руб. - подключение к коммуникациям поселка (вода, канализация);
- 100 000 руб. – услуги по заключению Договора купли – продажи, для каждого земельного участка, не зависимо от его площади.

Таким образом, общая сумма дополнительных платежей (затрат) составляет 1 460 000 руб. для каждого земельного участка независимо от его площади

С уважением,

Генеральный директор
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Сельскохозяйственный» Е.В. Борзова

Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"

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 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 246 из 254

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 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «22» июля 2021 г. № 209

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «22» июля 2024 г.

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 248 из 254

016690 - 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»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**Чуэнков Игорь Александрович** Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2 При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1 убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2 имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в размере Страховой премии в размере **35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2023 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.** 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

	6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя – в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 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 и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**ООО «Центр оценки инвестиций»** Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в размере **82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2023 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.

Передан через Диадок 08.12.2023 12:19 GMT+03:00
3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda
Страница 252 из 254

6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.** 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их ненадлежащего оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.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 253 (Двести пятьдесят три) страницы.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

Идентификатор документа 3f56e0f5-1deb-495e-9e3f-5b128ede9dda

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	08.12.2023 12:19 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	08.12.2023 12:21 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа