

**ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ВОРОНЕЖСТРОЙИНФОРМ»**



РФ, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, 103, оф.242
тел.: +7 (473) 277-11-76, 276-59-90, 277-91-66
Сайт: www.vsti36.ru E-mail: vsti@vsti.vrn.ru

ОТЧЕТ № 1140/1-2023
об оценке недвижимого имущества,
расположенного по адресу:
Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11, 5/12, 5/13,
5/14, 5/17

Дата определения стоимости объекта оценки 06 июля 2023 года
Дата составления Отчета 06 июля 2023 года

Заказчик: ПАО Сбербанк

Исполнитель: ОАО «ВСТИ»

СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо.....	3
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	7
1.1. Основные факты и выводы	7
1.2. Задание на оценку	8
1.3. Сведения о заказчике оценки.....	10
1.4. Сведения об оценщике	10
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.....	11
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах.....	11
1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	12
1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	13
1.9. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия	14
1.10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	18
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
2.1. Перечень документов, предоставленных Заказчиком	21
2.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки.....	24
2.3. Материалы фотофиксации объекта оценки	39
2.4. Формирование вывода о степени ликвидности объекта.....	56
2.5. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка	58
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	59
3.1. Особенности социально-экономических условий и перспективы развития региона	59
3.1.1. Особенности развития Воронежской области.....	59
3.1.2. Социально-экономическое положение г. Воронеж.....	63
3.2. Обзор рынка недвижимости.....	66
3.2.1. Обзор рынка земельных участков г. Воронежа и населенных пунктов Воронежской области.....	67
3.2.2. Классификация производственно-складской недвижимости	71
3.2.3. Анализ рынка производственно-складской недвижимости России по итогам за 2022г.	73
3.2.4. Общая ситуация на рынке производственно-складской недвижимости Воронежской области	75
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	82
4.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.....	82
4.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.	83
4.2.1. Определение стоимости земельного участка	83
4.2.2. Определение стоимости улучшений земельного участка	98
4.3. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом.....	117
4.4. Согласование результатов оценки различными подходами.....	135
4.5. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата.....	138
4.6. Оценка ликвидационной стоимости объекта оценки.....	139
4.6.1. Определение ликвидационной стоимости объектов по методу косвенного анализа	140
4.6.2. Определение ликвидационной стоимости объектов по методике Галасюков.....	142
4.6.3. Определение ликвидационной стоимости объектов для цели кредитования под залог оцениваемого имущества	144
4.6.4. Согласование полученных результатов ликвидационной стоимости имущества по трем методам	145
5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	149
ИСПОЛЪЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА	150
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 к Отчету № 1140/1-2023 Информация об объектах сравнения.....	151
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 к Отчету № 1140/1-2023 Копии документов, переданных Заказчиком	166
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 к Отчету № 1140/1-2023 Копии документов на право осуществления оценочной деятельности.....	296

Заместителю председателя Центрально-Черноземного банка
ПАО Сбербанк России Белоусову Михаилу Юрьевичу,
действующему на основании Доверенности №ЦЧБ/1060-Д
от 10.04.2018 года

Уважаемый Михаил Юрьевич!

По Вашему запросу в соответствии с Рамочным соглашением №50004208006 на проведение оценки имущества и прав (требований) от 22.06.2022 г. и Заданием на оценку к данному соглашению ОАО «ВСТИ» (юридический адрес: Россия, г. Воронеж, ул.20-летия Октября, д.103) провело независимую оценку недвижимого имущества (перечень объектов представлен в нижеприведенной таблице), принадлежащего на праве собственности:

- Будайханову Б.В. (ИНН 366300507092), в том числе: земельные участки общей площадью 4968 кв.м. и нежилые здания, общей площадью 4001,1 кв.м;
- Будайханову М.В. (ИНН 366300552176), в том числе: земельный участок площадью 3359 кв.м и нежилое здание, площадью 3058,7 кв.м.

Оценка имущества проведена по состоянию на **06 июля 2023 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете № 1140/1-2023, были проведены за период с **28 июня по 06 июля 2023 года**.

Развернутая характеристика оцениваемого имущества представлена в Отчете № 1140/1-2023. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества - производственно-складской базы общей площадью зданий 7 060,1 кв.м, расположенной на земельном участке общей площадью 8 327 кв.м, по адресу: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14,5/17, по состоянию на дату оценки, 06 июля 2023 года, составляет:

57 269 000 (пятьдесят семь миллионов двести шестьдесят девять тысяч) рублей с учетом НДС или

49 589 333,33 (сорок девять миллионов пятьсот восемьдесят девять тысяч триста тридцать три) рубля 33 копейки без учета НДС,

в том числе по каждой позиции:

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки с учетом НДС, руб., округл.	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки без учета НДС, руб.
	Стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/14, 5/17, 5/12, 5/13, 5/11	57 269 000	49 589 333,33
	Земельные участки		
	в том числе:	11 191 000	11 191 000,00
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 3 359 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:61; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11	4 514 000	4 514 000,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 2187 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:62; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/12	2 939 000	2 939 000,00
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 713 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:63; адрес: Воронежская область, г	958 000	958 000,00

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки с учетом НДС, руб., округл.	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки без учета НДС, руб.
	Воронеж, проезд Монтажный, 5/13		
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 714 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:64; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/14	960 000	960 000,00
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 1 354 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:66; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/17	1 820 000	1 820 000,00
	Здания		
	в том числе:	46 078 000	38 398 333,33
1	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 3 058,7 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/11	16 594 000	13 828 333,33
2	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 1 973,5 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/12	10 677 000	8 897 500,00
3	Нежилое помещение в лит. А1; назначение: нежилое; площадью 498,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, 2, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/13	6 538 000	5 448 333,33
4	Нежилое помещение в лит. А2; назначение: нежилое; площадью 461,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/14	5 972 000	4 976 666,67
5	Нежилое помещение в лит. А, А2; назначение: нежилое; площадью 1 068,1 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/17	6 297 000	5 247 500,00

Итоговая величина ликвидационной стоимости недвижимого имущества - производственно-складской базы общей площадью зданий 7 060,1 кв.м, расположенной на земельном участке общей площадью 8 327 кв.м, по адресу: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/17, по состоянию на дату оценки, 06 июля 2023 года, составляет

39 196 000 (тридцать девять миллионов сто девяносто шесть тысяч) рублей с учетом НДС
или

33 943 666,67 (тридцать три миллиона девятьсот сорок три тысячи шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек без учета НДС,

в том числе по каждой позиции:

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки с учетом НДС, руб.	Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки без учета НДС, руб.
1	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 3 058,7 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/11	11 349 000	9 457 500,00
2	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое;	7 302 000	6 085 000,00

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки с учетом НДС, руб.	Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки без учета НДС, руб.
	площадью 1 973,5 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/12		
3	Нежилое помещение в лит. А1; назначение: нежилое; площадью 498,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, 2, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/13	4 472 000	3 726 666,67
4	Нежилое помещение в лит. А2; назначение: нежилое; площадью 461,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/14	4 084 000	3 403 333,33
5	Нежилое помещение в лит. А, А2; назначение: нежилое; площадью 1 068,1 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/17	4 307 000	3 589 166,67
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 3 359 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:61; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11	3 099 000	3 099 000,00
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 2187 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:62; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/12	2 017 000	2 017 000,00
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 713 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:63; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/13	658 000	658 000,00
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 714 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:64; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/14	659 000	659 000,00
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 1 354 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:66; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/17	1 249 000	1 249 000,00
	ИТОГО	39 196 000	33 943 666,67

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Экспертами ОАО «ВСТИ» не проводилась как часть этой работы аудиторская или иная проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчете, мы не в состоянии дать какое-либо заключение и в какой бы то ни было форме, подтвердить надежность данной информации.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); Специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015г №327); Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденными Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по тел. (4732) 77-11-76, 77-91-66.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

С уважением,
Генеральный директор
ОАО «ВСТИ»



Л.В. Чернова

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Недвижимое имущество в следующем составе: 1. Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 3 058,7 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/11; 2. Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 1 973,5 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/12; 3. Нежилое помещение в лит. А1; назначение: нежилое; площадью 498,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, 2, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/13; 4. Нежилое помещение в лит. А2; назначение: нежилое; площадью 461,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/14; 5. Нежилое помещение в лит. А, А2; назначение: нежилое; площадью 1 068,1 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/17; 6. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 3 359 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:61; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11; 7. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 2187 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:62; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/12; 8. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 713 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:63; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/13; 9. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 714 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:64; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/14; 10. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 1 354 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:66; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/17		
Порядковый номер отчета:	1140/1-2023		
Дата оценки	07 июля 2023 г.		
Дата составления отчета:	10 июля 2023 г.		
Основание для проведения оценки:	Рамочное соглашение №50004208006 на проведение оценки имущества и прав (требований) от 22.06.2022 г. и Задание на оценку к данному соглашению		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	1. Отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста не допускается. 2. Итоговая стоимость объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. 3. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. 4. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с момента составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, рублей:	затратный:	сравнительный:	доходный:
	не использовался	62 128 880	52 406 392
Итоговая величина рыночной стоимости объекта на дату оценки:	57 269 000 (пятьдесят семь миллионов двести шестьдесят девять тысяч) рублей с учетом НДС или 49 589 333,33 (сорок девять миллионов пятьсот восемьдесят девять тысяч триста тридцать три) рубля 33 копейки без учета НДС,		

Оценщик ОАО «ВСТИ», проводивший настоящую оценку:

Оценщик

Член саморегулируемой организации оценщиков РОО
 Регистрационный № 010505, дата регистрации 02.02.2021г.



К.А. Иващенко

1.2. Задание на оценку

Таблица 1.1. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):	Недвижимое имущество в следующем составе: 1. Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 3 058,7 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/11; 2. Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 1 973,5 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/12; 3. Нежилое помещение в лит. А1; назначение: нежилое; площадью 498,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, 2, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/13; 4. Нежилое помещение в лит. А2; назначение: нежилое; площадью 461,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/14; 5. Нежилое помещение в лит. А, А2; назначение: нежилое; площадью 1 068,1 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/17; 6. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 3 359 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:61; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11; 7. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 2187 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:62; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/12; 8. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 713 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:63; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/13; 9. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 714 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:64; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/14; 10. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 1 354 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:66; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/17
Существующие имущественные права на объект оценки:	- Право собственности на здания; - Право собственности на земельные участки
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	- Право собственности на здания; - Право собственности на земельные участки Ограничения (обременения): - Запрещение регистрации; - Права на оцениваемые объекты имеют обременение в виде залога в пользу ПАО Сбербанк.
Обладатель оцениваемых прав:	Будайханов Батырхан Вазирханович; Будайханов Михаил Вазирханович
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объект оценки для принятия управленческих решений в рамках реализации объектов залога ПАО Сбербанк в рамках цессии.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке:	Специалисты Банка ПАО Сбербанк
Предпосылки стоимости:	Предпосылки стоимости обусловлены целью оценки, поэтому в качестве предпосылок рыночной стоимости принимаются следующие условия: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 06.07.2023 г.; 4) предполагаемое использование объекта – фактическое использование объекта оценки на дату оценки; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная и ликвидационная стоимость объекта оценки
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Дата оценки:	06 июля 2023 г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	06 июля 2023 г.
Период (срок) проведения работ по оценке:	28.06.2023 г.-06.07.2023 г.
Состав и объем документов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	- Свидетельство о государственной регистрации права от 20.07.2009г (36:34:0305006:607); - Выписка из ЕГРН от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152200303; - Свидетельство о государственной регистрации права от 28.09.2009г. (36:34:0305006:61); - Выписка из ЕГРН от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152199616; - Свидетельство о государственной регистрации права от 20.07.2009г. (36:34:0305006:621); - Выписка из ЕГРН от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152184454; - Свидетельство о государственной регистрации права от 03.11.2009г. (36:34:0305006:62); - Выписка из ЕГРН от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152165084; - Свидетельство о государственной регистрации права от 20.07.2009г (36:34:0305006:608); - Выписка из ЕГРН от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152191644; - Свидетельство о государственной регистрации права от 19.10.2009г. (36:34:0305006:63); - Выписка из ЕГРН от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152186741; - Свидетельство о государственной регистрации права от 20.07.2009г (36:34:0305006:622); - Выписка из ЕГРН от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152127389; - Свидетельство о государственной регистрации права от 03.11.2009г. (36:34:0305006:64); - Выписка из ЕГРН от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152178327; - Свидетельство о государственной регистрации права от 20.07.2009г (36:34:0305006:672); - Выписка из ЕГРН от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152181316; - Свидетельство о государственной регистрации права от 03.11.2009г. (36:34:0305006:66); - Выписка из ЕГРН от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152145672; <i>Документы-основания:</i> - Приказ Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области №1262-з от 14.09.2009г. - Технический паспорт на нежилое помещение в литере А, в доме №5/12 по улице проезд Монтажный, инв.№ 6929, составлен ГУП ВО «Воронежоблтехинвентаризация» БТИ Левобережного района г. Воронежа от 25.08.2010 г.; - Технический паспорт на административный корпус лит А1, в доме №5/13 по улице проезд Монтажный, инв.№ 6930, составлен ГУП ВО «Воронежоблтехинвентаризация» БТИ Левобережного района Воронежской области от 19.06.2009 г.; - Технический паспорт на нежилое помещение в лит А2, в доме №5/14 по улице проезд Монтажный, инв.№ 6931, составлен ГУП ВО «Воронежоблтехинвентаризация» БТИ Левобережного района г. Воронежа от 25.08.2010 г.; - Технический паспорт на нежилое помещение в лит А, А2, в доме №5/17 по улице проезд Монтажный, инв.№ 6934, составлен ГУП ВО «Воронежоблтехинвентаризация» БТИ Левобережного района г. Воронежа от 25.08.2010 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Допущения:	- Оценщик не должен проводить экспертизу права собственности на оцениваемое имущество, учитывая действующие нормативные акты. - Исходные данные, используемые оценщиком при подготовке Отчета, предоставляются Заказчиком и считаются достоверными. - При проведении оценки оценщик должен исходить из предположения, что оцениваемое имущество не обременено какими-либо обязательствами и прочими servitutum. - На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае

	обнаружения) каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. - Результаты оценки в тексте Отчета должны указываться в рублях РФ. - В процессе проведения оценки оценщиком могут быть введены дополнительные допущения и ограничения, которые, по его мнению, являются существенными для процесса настоящей оценки.
Специальные допущения, иные существенные допущения:	Оценку объекта (здания/сооружения на земельном участке) необходимо производить как единого комплекса, т.е. при условии его реализации на рынке единым лотом.
Ограничения оценки:	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Указание на форму составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составлен: - на бумажном носителе на 302 страницах, пронумерован по страницам, подписан оценщиком, который проводил оценку, прошит и скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор; - в форме электронного документа
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:	Не предусмотрены
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.3. Сведения о заказчике оценки

С учетом требований Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержденным приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 14.04.2022г. №200 (ФСО VI, п.5) в таблице 1.2 представлены сведения о Заказчике:

Таблица 1.2. Сведение о Заказчике

Организационно-правовая форма	Публичное акционерное общество
Полное наименование	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Сокращенное наименование	ПАО Сбербанк
ИНН	7707083893
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027700132195
Дата присвоения	16.08.2002 г.
Место нахождения юридического лица	РФ, 117997, г.Москва, ул. Вавилова, 19
Подразделение	Центрально-Черноземный банк ПАО Сбербанк
Адрес подразделения	394006, г.Воронеж, ул.9 Января, дом 28

1.4. Сведения об оценщике

В соответствии со ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., а также с учетом требований Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержденным приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 14.04.2022г. №200 (ФСО VI, п.4, 6) в таблице 1.3 представлены сведения об оценщике:

Таблица 1.3. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора и юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой договор

Оценщик	Ивашенко Ксения Александровна
Контактные данные	Тел.: +7 (473) 276-59-90 эл. почта: kididen@mail.ru
Номер и дата выдачи документа,	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 775922, регистрационный

подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	номер 676 от 05.07.2010 г., выдан ГОУ ВПО Московский государственный строительный университет, по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению: - «Оценка бизнеса» № 034239-3 от 30.09.2022 г.; - «Оценка движимого имущества» № 022060-2 от 18.06.2021 г.; - «Оценка недвижимости» №018217-1 от 23.10.2020 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный № 010505, дата регистрации 02 февраля 2021 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-524-134385/22 от 09 декабря 2022 года, выдан СПАО «ИНГОСТРАХ». Период страхования (срок действия договора страхования): с 01 января 2023 года по 31 декабря 2023 года. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
ИНН/СНИЛС	361203645531/118-528-343 64
Стаж работы в оценочной деятельности	8 лет
Сведения о юридическом лице	
Организационно-правовая форма	Открытое акционерное общество
Полное наименование организации	Открытое акционерное общество «Воронежстройинформ»
Сокращенное наименование организации	ОАО «ВСТИ»
ОГРН	1023601577702
Дата присвоения ОГРН	16.12.2002
Юридический адрес организации	Россия, 394006, г.Воронеж, ул.20-летия Октября, дом 103
Контактная информация юридического лица	Генеральный директор ОАО «ВСТИ» - Чернова Людмила Васильевна Тел./факс (473) 277-11-76, тел. (473) 277-91-66. Эл. почта: vsti@vsti.vrn.ru
Сведения о страховании ОАО «ВСТИ»	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-524-134614/22 от 09.12.2022 г. Срок действия Договора с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г. Лимит ответственности 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Источник информации: Данные Исполнителя

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

- Независимость от заказчика и от третьих лиц. Мы не проводим оценку, если оценщик является учредителем, собственником, участником (членом, акционером), кредитором, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Независимость от объекта оценки. Мы не проводим оценку, если в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора; оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика. Мы не имеем какого-либо интереса в объекте оцениваемой собственности, а также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Независимость от оплаты оценщику за проведение оценки. Наше вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, как не связано и с достижением заранее оговоренного результата.

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

Оценщик Иващенко К.А. – осмотр объекта оценки, определение методологии проведения оценки, анализ рыночной информации, проведение расчетов, оформление Отчета, контроль качества Отчета.

Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались.

1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

На основании Задания на оценку и в соответствии с содержанием основных нормативных актов в сфере оценочной деятельности, а также с учетом состава и особенностей данных, которыми располагает оценщик, в составе процедуры настоящей оценки могут быть выделены допущения и ограничительные условия, использовавшиеся оценщиком при проведении оценки:

1. Оценка недвижимого имущества, входящего в состав объекта оценки, проводилась на основании документации, предоставленной Заказчиком. Ответственность за полноту и достоверность информации полностью ложится на Заказчика.

2. Осмотр оцениваемого имущества проводился оценщиком в присутствии представителя Заказчика. Данные приняты на основании документации, предоставленной Заказчиком, без проведения дополнительных проверок, замеров и экспертиз. Оценщик не несет ответственности за недостоверные сведения (при условии их выявления), указанные в соответствующей документации.

3. Оценщик не проводит экспертизу права собственности на оцениваемое имущество, учитывая действующие нормативные акты.

4. При проведении оценки оценщик исходил из предположения о том, что оцениваемое имущество не обременено какими-либо обязательствами.

5. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены от Заказчика и других источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источники информации.

6. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

7. Содержание отчета является конфиденциальным для Заказчика, Исполнителя и оценщика, за исключением случаев предоставления в соответствующие органы для целей сертификации и лицензирования, а также для контроля качества при возникновении спорных ситуаций.

8. Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

9. От оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с объектами оценки или имущественными правами, связанными с объектами, если только не будут заключены иные соглашения, либо по официальному вызову суда.

10. Все планы, схемы, чертежи и иные материалы приведены в настоящем отчете исключительно в целях помощи читателю, визуально представить себе описываемое имущество. Оценщик лично совместно с представителем Заказчика произвел осмотр оцениваемого имущества.

11. Общедоступная, отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые мы считаем достоверными, однако мы не делаем никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и приняли данную информацию как есть.

12. Настоящий Отчет об оценке рассматривается как целый, логически законченный документ, при этом приложения являются его неотъемлемой частью. Оценщик не несет ответственности за возможное искаженное толкование отдельных цифр, фактов, цитат и частей настоящего Отчета, вырванных из контекста.

13. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

14. Итоговая величина стоимости Объекта оценки определяется с учетом и без учета НДС.

15. Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет (или его любую часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Авторские права на Отчет принадлежат оценщику. Копирование и распространение Отчета без согласования с авторами является нарушением Гражданского кодекса РФ (часть 4).

16. Заказчик должен принять условие без нашего письменного согласия не упоминать наше имя или наш Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам. Согласно установленным профессиональным стандартам оценщики аналогично сохраняют

конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

17. Копия Отчета об оценке хранится оценщиком в течение срока исковой давности (трех лет с даты составления Отчета) на основании Гражданского кодекса РФ от 30.11.1994 года № 51-ФЗ, часть 1, гл.12, ст.196.

18. На объект недвижимости - нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 3 058,7 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/11, входящий в состав объекта оценки Заказчиком не предоставлена техническая документация. Оценщик вынужден произвести расчет по зарегистрированной площади в Росреестре согласно Выписке из ЕГРН от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152199616.

19. На объект оценки Заказчиком не предоставлены документы – основания

Специальные допущения и ограничения оценки, возникшие в ходе проведения оценки:

1. Оценка объекта (здания/сооружения на земельном участке) производилась как единого комплекса, т.е. при условии его реализации на рынке единым лотом.

1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие 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 т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 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.

Таблица 1.4. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога»	Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru.

1.9. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

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.

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.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

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. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке

сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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. 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.

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

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. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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. 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.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

1.10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;

4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

Целью сведения результатов всех подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Для определения удельного веса каждого оценочного метода необходимо учитывать следующие факторы:

- характер бизнеса и его активов;
- цель оценки и предположительное её использование;
- применяемый стандарт стоимости. Если определяется величина ликвидационной стоимости, то бессмысленно использовать метод дисконтированных денежных потоков, метод рынка капитала или метод сделок;
- количество и качество данных, подкрепляющих данный метод;
- уровень ликвидности;
- уровень контроля.

Таким образом, для каждого из подходов выбирается удельный вес его вклада в итоговую оценку стоимости, после чего, последняя рассчитывается по методу средневзвешенной.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников.

Источники информации, использованные в настоящем Отчете, можно сгруппировать по следующим категориям:

- внешняя информация – информация о ситуации на рынке, полученная от информационных

- агентств и различных субъектов рынка;
- внутренняя информация об оцениваемом объекте, полученная непосредственно от Заказчика.
- Кроме того, при работе использовались законодательные и нормативные акты, методические материалы, а также данные периодической печати.

Информация, полученная от информационных агентств:

- Сведения о текущем состоянии региона Воронежской области (<http://voronezhstat.gks.ru/>; http://econom.govvrn.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=75&Itemid=78);
- Социально-экономические показатели Воронежской области за январь-декабрь 2022 года (<https://www.govvrn.ru/>);
- Обзор рынка земельных ресурсов (<http://www.govvrn.ru/wps/wcm/connect/bf49c3df-f79c-4366-a70a>);
- Данные рынка недвижимости, представленные на сайтах Интернет: Информационная сеть недвижимости «INFOLINE» (<http://www.vrx.ru>), «Циан» (<https://voronezh.cian.ru/>), «Авито» (<http://www.avito.ru/li>) и др.

2.1. Перечень документов, предоставленных Заказчиком

Таблица 2.1. Документы, предоставленные Заказчиком¹

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь согласно Выписке из ЕГРН, кв.м	Площадь согласно Тех. документаци и, кв.м	Собственник (правообладатель)	Правоустанавливающие документы	Документы-основания	Реквизиты технической документации	Наличие обременений
1	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 3 058,7 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/11;	36:34:0305006:607	3058,7	3058,7	Будайханов Михаил Вазирханович Собственность 36-34-177/2004-215 21.12.2004	- Свидетельство о государственной регистрации права от 20.07.2009г (36:34:0305006:607); - Выписка из ЕГРН от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152200303;	Не предоставлены Заказчиком	-	Запрещение регистрации; Ипотека в Банке ПАО Сбербанк
2	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 1 973,5 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/12;	36:34:0305006:621	1973,5	1973,5	Будайханов Батырхан Вазирханович; Собственность 36-36-01/045/2006-83 02.06.2006 0	- Свидетельство о государственной регистрации права от 20.07.2009г. (36:34:0305006:621); - Выписка из ЕГРН от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152184454;	Не предоставлены Заказчиком	Технический паспорт на нежилое помещение в литере А, в доме №5/12 по улице проезд Монтажный, инв.№ 6929, составлен ГУП ВО «Воронежоблтехинвентаризация» БТИ Левобережного района г. Воронежа от 25.08.2010 г.	Запрещение регистрации; Ипотека в Банке ПАО Сбербанк
3	Нежилое помещение в лит. А1; назначение: нежилое; площадью 498,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, 2, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/13;	36:34:0305006:608	498,4	498,4	Будайханов Батырхан Вазирханович; Собственность 36-36-01/045/2006-79 02.06.2006 0	- Свидетельство о государственной регистрации права от 20.07.2009г (36:34:0305006:608); - Выписка из ЕГРН от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152191644;	Не предоставлены Заказчиком	Технический паспорт на административный корпус лит А1, в доме №5/13 по улице проезд Монтажный, инв.№ 6930, составлен ГУП ВО «Воронежоблтехинвентаризация» БТИ Левобережного района Воронежской области от 19.06.2009 г.	Запрещение регистрации; Ипотека в Банке ПАО Сбербанк
4	Нежилое помещение в лит. А2; назначение: нежилое; площадью 461,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный,	36:34:0305006:622	461,4	461,4	Будайханов Батырхан Вазирханович; Собственность 36-36-01/226/2008-769 24.12.2008	- Свидетельство о государственной регистрации права от 20.07.2009г (36:34:0305006:622); - Выписка из ЕГРН от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-	Не предоставлены Заказчиком	Технический паспорт на нежилое помещение в лит А2, в доме №5/14 по улице проезд Монтажный, инв.№ 6931, составлен ГУП ВО «Воронежоблтехинвентаризация» БТИ Левобережного района г. Воронежа от	Запрещение регистрации; Ипотека в Банке ПАО Сбербанк

¹ Оценщиком были выполнены копии с предоставленных документов, которые приведены в Приложении №2 настоящего Отчета. В соответствии с Заданием на оценку, экспертиза представленной Заказчиком документации оценщиком не проводилась. Соответствующая информация применяется оценщиком в предположении ее объективности и достоверности.

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь согласно Выписке из ЕГРН, кв.м	Площадь согласно Тех. документаци, кв.м	Собственник (правообладатель)	Правоустанавливающие документы	Документы-основания	Реквизиты технической документации	Наличие обременений
	дом 5/14;					152127389;		25.08.2010 г.	
5	Нежилое помещение в лит. А, А2; назначение: нежилое; площадью 1 068,1 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/17;	36:34:0305006:672	1068,1	1068,1	Будайханов Батырхан Вазирханович; Собственность 36-36-01/040/2009-17 09.02.2009	- Свидетельство о государственной регистрации права от 20.07.2009г (36:34:0305006:672); - Выписка из ЕГРН от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152181316;	Не предоставлены Заказчиком	Технический паспорт на нежилое помещение в лит А, А2, в доме №5/17 по улице проезд Монтажный, инв.№ 6934, составлен ГУП ВО «Воронежоблтехинвентаризация» БТИ Левобережного района г. Воронежа от 25.08.2010 г.	Запрещение регистрации; Ипотека в Банке ПАО Сбербанк
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 3 359 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:61; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11;	36:34:0305006:61	3359	3359	Будайханов Михаил Вазирханович Собственность 36-36-01/207/2009-110 28.09.2009	- Свидетельство о государственной регистрации права от 28.09.2009г. (36:34:0305006:61); - Выписка из ЕГРН от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152199616;	Не предоставлены Заказчиком	Выписка из ЕГРН от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152199616;	Запрещение регистрации; Ипотека в Банке ПАО Сбербанк
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 2187 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:62; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/12;	36:34:0305006:62	2187	2187	Будайханов Батырхан Вазирханович; Собственность 36-36-01/207/2009-294 03.11.2009	- Свидетельство о государственной регистрации права от 03.11.2009г. (36:34:0305006:62); - Выписка из ЕГРН от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152165084;	Не предоставлены Заказчиком	Выписка из ЕГРН от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152165084;	Запрещение регистрации; Ипотека в Банке ПАО Сбербанк
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 713 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:63; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/13;	36:34:0305006:63	713	713	Будайханов Батырхан Вазирханович; Собственность 36-36-01/207/2009-292 19.10.2009	- Свидетельство о государственной регистрации права от 19.10.2009г. (36:34:0305006:63); - Выписка из ЕГРН от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152186741;	Не предоставлены Заказчиком	Выписка из ЕГРН от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152186741;	Запрещение регистрации; Ипотека в Банке ПАО Сбербанк
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного	36:34:0305006:64	714	714	Будайханов Батырхан Вазирханович; Собственность	- Свидетельство о государственной регистрации права от	Не предоставлены Заказчиком	Выписка из ЕГРН от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152178327;	Запрещение регистрации; Ипотека в Банке

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь согласно Выписке из ЕГРН, кв.м	Площадь согласно Тех. документаци, кв.м	Собственник (правообладатель)	Правоустанавливающие документы	Документы-основания	Реквизиты технической документации	Наличие обременений
	использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 714 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:64; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/14;				36-36-01/207/2009-290 03.11.2009	03.11.2009г. (36:34:0305006:64); - Выписка из ЕГРН от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152178327;			ПАО Сбербанк
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 1 354 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:66; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/17	36:34:0305006:66	1354	1354	Будайханов Батырхан Вазирханович; Собственность 36-36-01/207/2009-293 03.11.2009	- Свидетельство о государственной регистрации права от 03.11.2009г. (36:34:0305006:66); - Выписка из ЕГРН от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152145672;	Не предоставлены Заказчиком	Выписка из ЕГРН от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152145672;	Запрещение регистрации; Ипотека в Банке ПАО Сбербанк

2.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Объект оценки расположен в Левобережном районе г. Воронежа, по адресу: проезд Монтажный, дом 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/17.

Воронеж – столица Черноземья, крупный административный, индустриальный, научный и культурный центр России.

Город разделен Воронежским водохранилищем на две части – правобережную и левобережную. Основная историческая, деловая и жилая часть города – правобережная. Левобережная часть – это зона расположения промышленных предприятий и сопутствующей жилой застройки. Обе части соединяются посредством трех автомобильных и одного железнодорожного моста. Численность населения – 1 057,4 тыс. человек (на 01.01.2023 г.).

Город делится на 6 административных районов, четыре из которых расположены в правобережной части города: Центральный, Ленинский, Коминтерновский и Советский; и два – в левобережной части: Железнодорожный и Левобережный районы.

Левобережный район – это и один из старейших районов нашего города. Его площадь 157,39 кв. км с населением 184,6 тыс. человек. В состав района входят два микрорайона Масловка и Никольское.

Основной вклад в формирование экономических показателей по району происходит за счет градообразующих предприятий: ПАО «ВАСО», АО «Воронежсинтезкаучук», ЗАО «Воронежстальмост», ЗАО «Воронежский шинный завод», ПАО «Квадра», ООО «Сименс Трансформаторы», филиал ПАО «МРСК Центра» - «Воронежэнерго» и др. Сегодня Левобережный район хорошо известен в России благодаря своим самолетам, шинам, синтетическому каучуку, мостовым конструкциям, буровому и шахтному оборудованию и другой продукции.

Кроме промышленных предприятий в Левобережном районе есть и «зеленые зоны», видовые места. К ним относятся, например, скверы «Защитники Воронежа», «Героев Стратосферы», «Ученический», «Старый Крым», «Старт», «Гвардейский», «Каскад», «Чайка», «Ильича», где установлен отреставрированный макет баркалона «Меркурий». парки «Южный», «БАМ», «Алые паруса», «Патриотов» и «Мостозавода», бульвар «Ростовский», розарий на улице Брусилова, выездная группа и Поклонный крест на улице Димитрова, транспортная развязка в районе улицы Новосибирской и другие.

На территории Левобережного района расположено 1673 предприятий потребительского рынка, в том числе: 662 магазина, 419 нестационарных торговых объектов, 89 предприятий общественного питания, 248 предприятий бытового обслуживания, 9 рынков и ярмарок, 246 предприятий оптовой торговли.

При постоянном развитии района большое внимание уделяется социальным вопросам жизни населения, работе с молодежью, развитию спорта и т.д.

Местоположение объекта оценки представлено на рисунках 2.1-2.3.

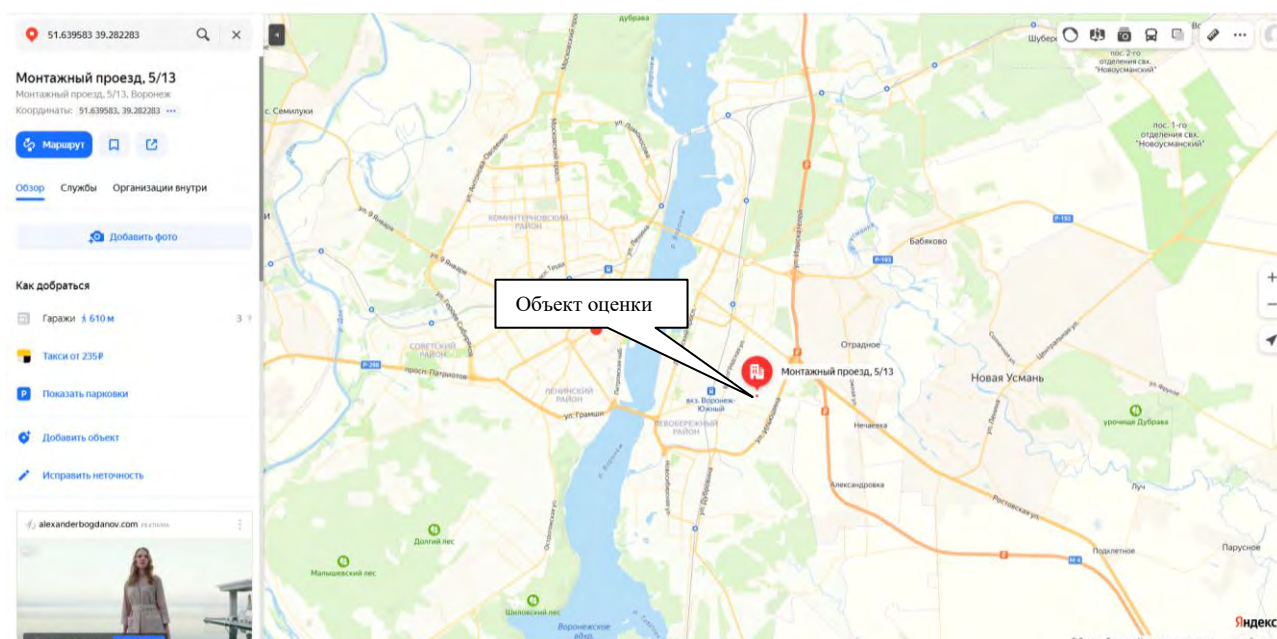


Рис. 2.1 Местоположение Объекта оценки на карте г.Воронежа
Источник: <https://maps.yandex.ru/>

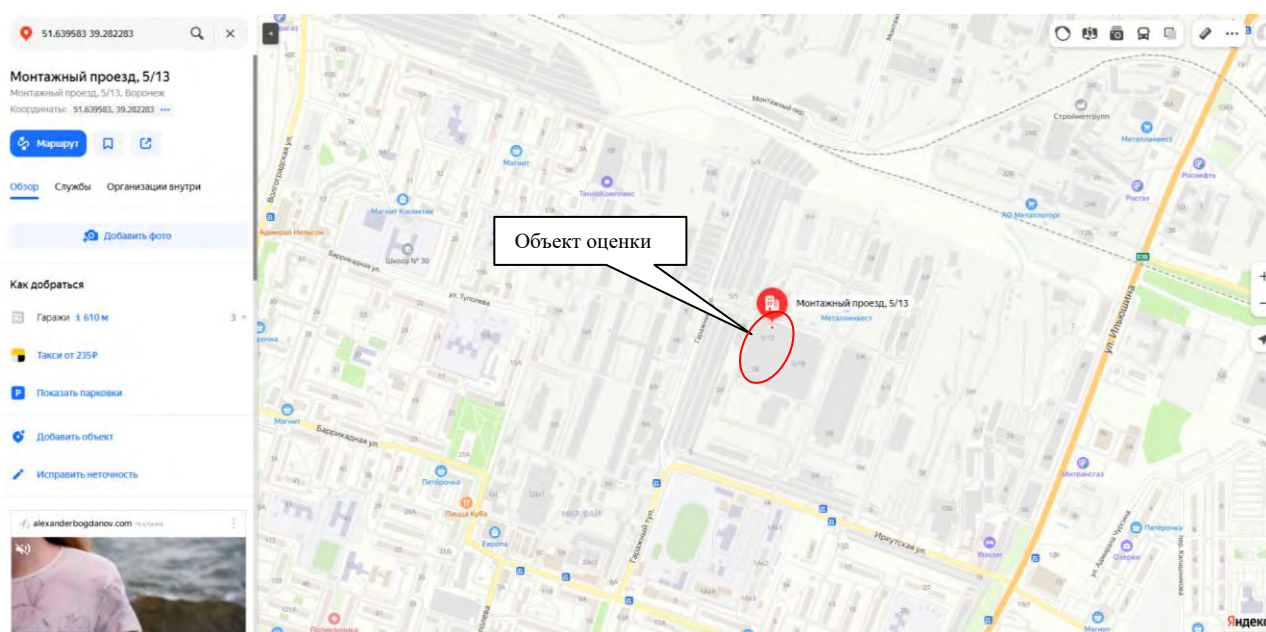


Рис. 2.2. Местоположение Объекта оценки в масштабе микрорайона
Источник: <https://maps.yandex.ru/>



Рис. 2.3. Местоположение Объекта оценки в масштабе микрорайона (спутник)

Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Таблица 2.2. Характеристика местоположения Объекта оценки

Удаленность от транспортных магистралей, транспортная доступность	Объект оценки расположен в Левобережном районе г.Воронежа по ул. Проезд Монтажный, 5/11,5/12,5/13,5/14,5/17. Подъезд к объекту оценки осуществляется с внутриквартального проезда (подъезд через соседние участки). Транспортная доступность – средняя. Объект оценки расположен в промышленной зоне в окружении объектов производственного назначения, на расстоянии около 800 м от крупной автодороги города ул. Ильюшина.
Состояние прилегающей территории	Объект оценки расположен на огороженной промышленной площадке. Прилегающая территория благоустроена, имеется асфальтовое покрытие.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объектов оценки и микрорайона в целом	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих привлекательность Объекта оценки и микрорайона в целом, не выявлено. Наоборот расположение Объекта оценки в промзоне города, в окружении объектов недвижимости аналогичного назначения, создает дополнительное условие для его коммерческой привлекательности.

Таблица 2.3. Количественные и качественные характеристики земельного участка

Объект оценки	1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 3359 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:61; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11
Площадь, кв.м	3 359
Кадастровый номер	36:34:0305006:61



Рис. 2.4. Расположение земельного участка площадью 3359м2 с кадастровым 36:34:0305006:61 на публичной кадастровой карте (источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>)



Рис. 2.5. Расположение земельного участка площадью 3359 м2 с кадастровым 36:34:0305006:61 на публичной кадастровой карте с указанием зоны с особыми условиями использования территории (источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>)



Рис. 2.6. Расположение земельного участка площадью 3359 м² с кадастровым 36:34:0305006:61 на публичной кадастровой карте снимок со спутника
 (источник: <https://pk5.rosreestr.ru>)

Кадастровая стоимость земельного участка	21 240 199,83
Удельный показатель кадастровой стоимости	6323,37 руб./кв.м
Вид права (оцениваемый объем прав)	Собственность
Собственник (правообладатель)	Будайханов Михаил Вазирханович
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	- Свидетельство о государственной регистрации права от 28.09.2009г. (36:34:0305006:61); - Выписка из ЕГРН от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152199616; Документы-основания: - Приказ Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области №1262-з от 14.09.2009г.
Существующие ограничения (обременения)	Запрещение регистрации Ипотека в Банке ПАО Сбербанк
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение земель	Строение (нежилое встроенное помещение)
Рельеф местности	Ровный
Наличие свободного подъезда к земельному участку	Затрудненный подъезд (через соседние участки)
Полезная площадь, кв.м	3359
Наличие/отсутствие зданий, сооружений и других улучшений (в том числе возводимых)	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 3 058,7 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/11
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение – по границе земельного участка
Конфигурация земельного участка	Представлена на рис.2.3.
Информация о текущем использовании Объекта оценки	На дату оценки объект оценки используется по назначению - под размещение нежилого помещения производственно-складского назначения
Объект оценки	2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: под строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 2187 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:62; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/12
Площадь, кв.м	2187
Кадастровый номер	36:34:0305006:62



Рис. 2.8. Расположение земельного участка площадью 2187 м² с кадастровым 36:34:0305006:62 на публичной кадастровой карте (источник: <https://pk5.rosreestr.ru>)

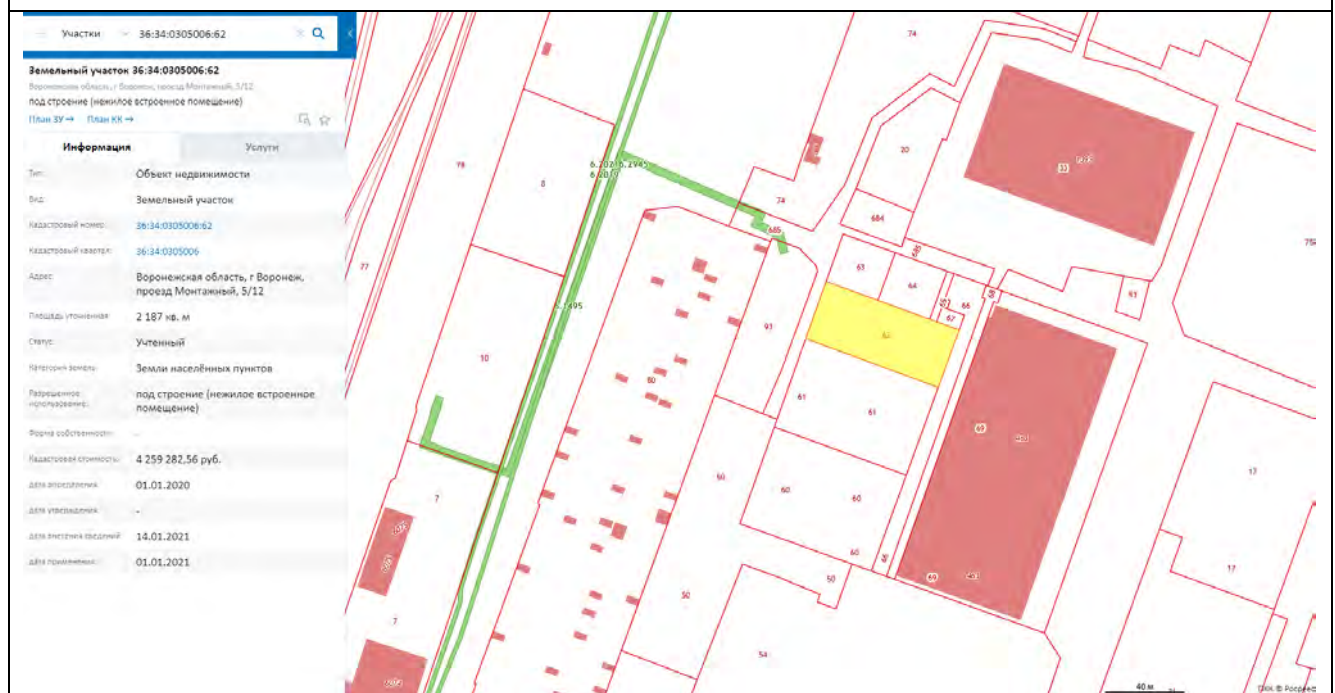


Рис. 2.9. Расположение земельного участка площадью 2187 м² с кадастровым 36:34:0305006:62 на публичной кадастровой карте с указанием зоны с особыми условиями использования территории (источник: <https://pk5.rosreestr.ru>)



Рис. 2.10. Расположение земельного участка площадью 2187 м² с кадастровым 36:34:0305006:62 на публичной кадастровой карте снимок со спутника (источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>)

Кадастровая стоимость земельного участка	4 259 282,56 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	1947,55 руб./кв.м
Вид права (оцениваемый объем прав)	Собственность
Собственник (правообладатель)	Будайханов Батырхан Вазирханович;
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	- Свидетельство о государственной регистрации права от 03.11.2009г. (36:34:0305006:62); - Выписка из ЕГРН от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152165084; Документы-основания: - Приказ Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области №1262-з от 14.09.2009г.
Существующие ограничения (обременения)	Запрещение регистрации Ипотека в Банке ПАО Сбербанк
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение земель	под строение (нежилое встроенное помещение)
Рельеф местности	Ровный
Наличие свободного подъезда к земельному участку	Затрудненный подъезд (через соседние участки)
Полезная площадь, кв.м	2187
Наличие/отсутствие зданий, сооружений и других улучшений (в том числе возводимых)	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 1 973,5 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/12
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение – по границе земельного участка
Конфигурация земельного участка	Представлена на рис.2.8.
Информация о текущем использовании Объекта оценки	На дату оценки объект оценки используется по назначению - под размещение нежилого помещения производственно-складского назначения
Объект оценки	3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 713 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:63; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/13
Площадь, кв.м	713
Кадастровый номер	36:34:0305006:63



Рис. 2.11. Расположение земельного участка площадью 713 м² с кадастровым 36:34:0305006:63 на публичной кадастровой карте (источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>)

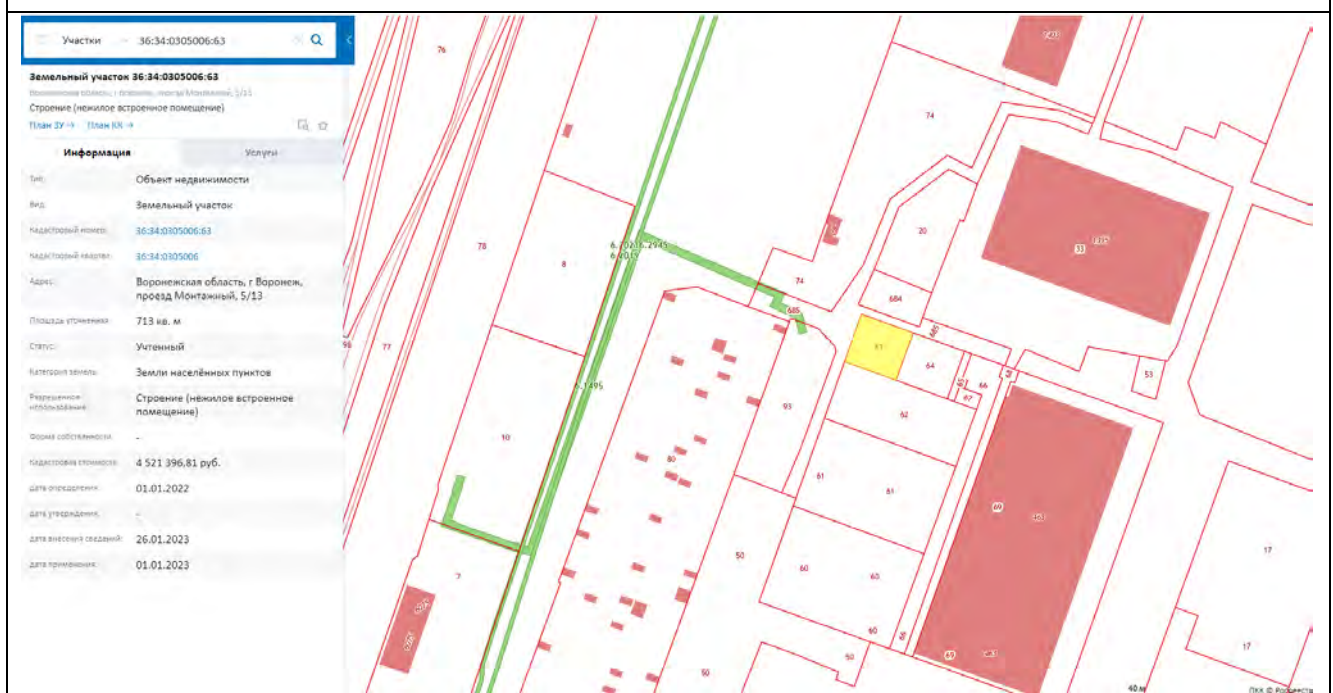


Рис. 2.12. Расположение земельного участка площадью 713 м² с кадастровым 36:34:0305006:63 на публичной кадастровой карте с указанием зоны с особыми условиями использования территории (источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>)



Рис. 2.13. Расположение земельного участка площадью 713 м² с кадастровым 36:34:0305006:63 на публичной кадастровой карте снимок со спутника (источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>)

Кадастровая стоимость земельного участка	4 521 396,81 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	6341,37 руб./кв.м
Вид права (оцениваемый объем прав)	Собственность
Собственник (правообладатель)	Будайханов Батырхан Вазирханович;
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	- Свидетельство о государственной регистрации права от 19.10.2009г. (36:34:0305006:63); - Выписка из ЕГРН от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152186741; Документы-основания: - Приказ Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области №1262-з от 14.09.2009г.
Существующие ограничения (обременения)	Запрещение регистрации Ипотека в Банке ПАО Сбербанк
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение земель	Строение (нежилое встроенное помещение)
Рельеф местности	Ровный
Наличие свободного подъезда к земельному участку	Затрудненный подъезд (через соседние участки)
Полезная площадь, кв.м	713
Наличие/отсутствие зданий, сооружений и других улучшений (в том числе возводимых)	Нежилое помещение в лит. А1; назначение: нежилое; площадью 498,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, 2, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/13
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение – по границе земельного участка
Конфигурация земельного участка	Представлена на рис.2.11
Информация о текущем использовании Объекта оценки	На дату оценки объект оценки используется по назначению - под размещение нежилого помещения производственно-складского назначения
Объект оценки	4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 714 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:64; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/14
Площадь, кв.м	714
Кадастровый номер	36:34:0305006:64

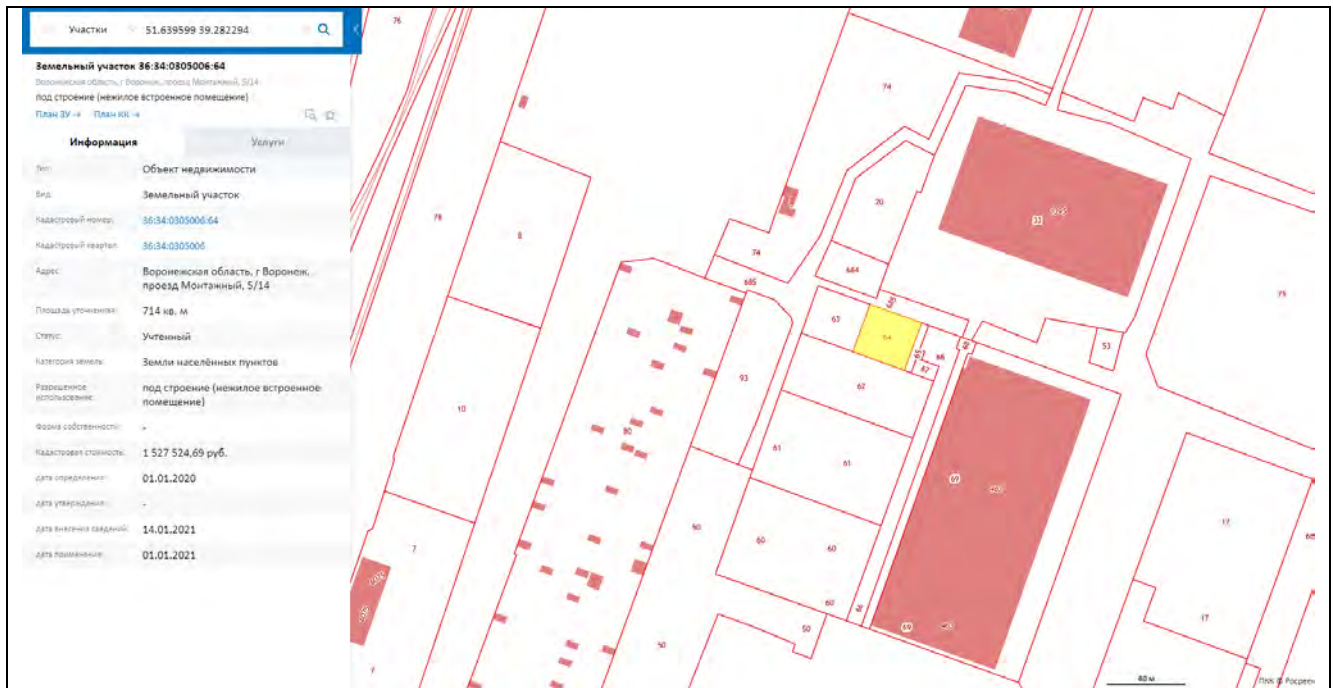


Рис. 2.14. Расположение земельного участка площадью 714 м² с кадастровым 36:34:0305006:64 на публичной кадастровой карте (источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>)

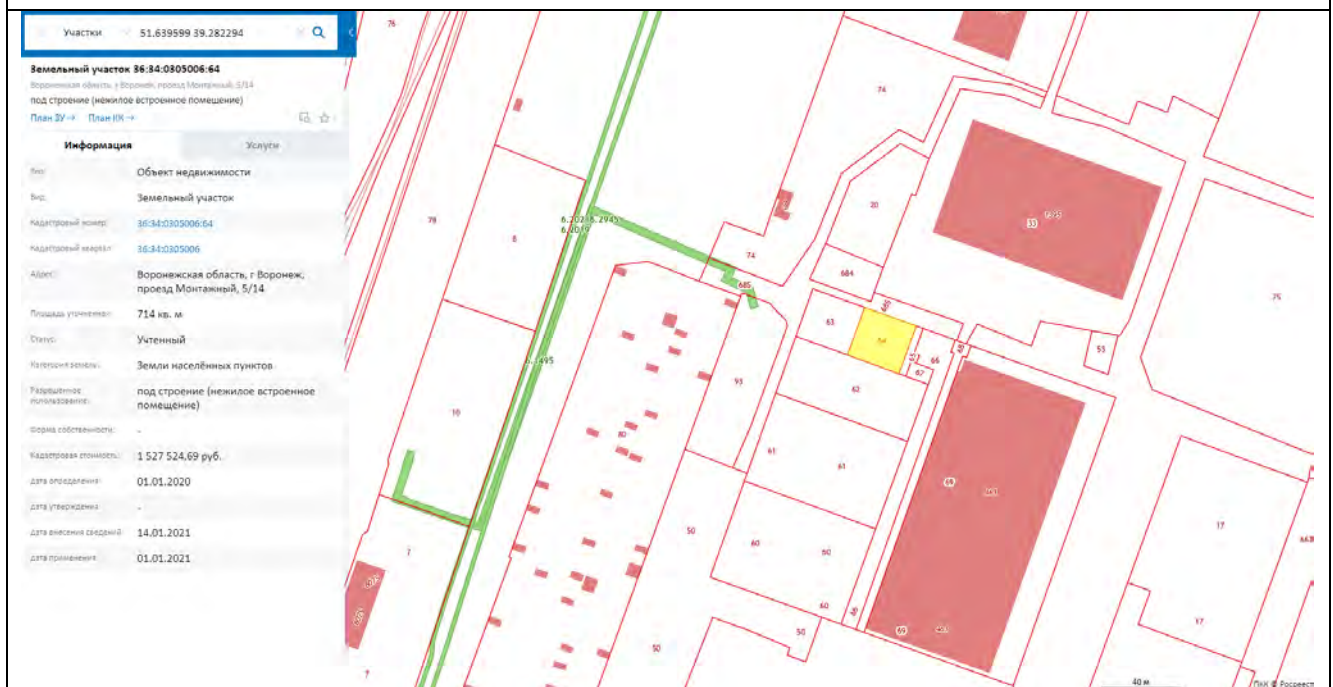


Рис. 2.15. Расположение земельного участка площадью 714 м² с кадастровым 36:34:0305006:64 на публичной кадастровой карте с указанием зоны с особыми условиями использования территории (источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>)



Рис. 2.16. Расположение земельного участка площадью 714 м² с кадастровым 36:34:0305006:64 на публичной кадастровой карте снимок со спутника (источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>)

Кадастровая стоимость земельного участка	1 527 524,69 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	2139,39 руб./кв.м
Вид права (оцениваемый объем прав)	Собственность
Собственник (правообладатель)	Будайханов Батырхан Вазирханович;
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	- Свидетельство о государственной регистрации права от 03.11.2009г. (36:34:0305006:64); - Выписка из ЕГРН от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152178327; Документы-основания: - Приказ Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области №1262-з от 14.09.2009г.
Существующие ограничения (обременения)	Запрещение регистрации Ипотека в Банке ПАО Сбербанк
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение земель	под строение (нежилое встроенное помещение)
Рельеф местности	Ровный
Наличие свободного подъезда к земельному участку	Затрудненный подъезд (через соседние участки)
Полезная площадь, кв.м	714
Наличие/отсутствие зданий, сооружений и других улучшений (в том числе возводимых)	Нежилое помещение в лит. А2; назначение: нежилое; площадью 461,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/14
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение – по границе земельного участка
Конфигурация земельного участка	Представлена на рис.2.14.
Информация о текущем использовании Объекта оценки	На дату оценки объект оценки используется по назначению - под размещение нежилого помещения производственно-складского назначения
Объект оценки	5. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 1 354 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:66; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/17
Площадь, кв.м	1354
Кадастровый номер	36:34:0305006:66



Рис. 2.17. Расположение земельного участка площадью 1354 м² с кадастровым 36:34:0305006:66 на публичной кадастровой карте (источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>)



Рис. 2.18. Расположение земельного участка площадью 1354 м² с кадастровым 36:34:0305006:66 на публичной кадастровой карте с указанием зоны с особыми условиями использования территории (источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>)



Рис. 2.19. Расположение земельного участка площадью 1354 м² с кадастровым 36:34:0305006:66 на публичной кадастровой карте снимок со спутника (источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>)

Кадастровая стоимость земельного участка	8 524 039,3 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	6295,45 руб./кв.м
Вид права (оцениваемый объем прав)	Собственность
Собственник (правообладатель)	Будайханов Батырхан Вазирханович;
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	- Свидетельство о государственной регистрации права от 03.11.2009г. (36:34:0305006:66); - Выписка из ЕГРН от 03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152145672;; Документы-основания: - Приказ Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области №1262-з от 14.09.2009г.
Существующие ограничения (обременения)	Запрещение регистрации Ипотека в Банке ПАО Сбербанк
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение земель	под строение (нежилое встроенное помещение)
Рельеф местности	Ровный
Наличие свободного подъезда к земельному участку	Затрудненный подъезд (через соседние участки)
Полезная площадь, кв.м	1354
Наличие/отсутствие зданий, сооружений и других улучшений (в том числе возводимых)	Нежилое помещение в лит. А, А2; назначение: нежилое; площадью 1 068,1 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/17
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение – по границе земельного участка
Конфигурация земельного участка	Представлена на рис.2.17.
Информация о текущем использовании Объекта оценки	На дату оценки объект оценки используется по назначению - под размещение нежилого помещения производственно-складского назначения

Таблица 2.4. Количественные и качественные характеристики зданий, расположенных на земельном участке

№ п/п	Объект оценки	Литер	Адрес: Воронежская область, г. Воронеж, проезд Монтажный, дом № ____	Площадь, кв.м	Коммуникации	Назначение площадей		Материал стен	Состояние отделки	Состояние объекта
						Против.- складская	Адм.- офисная			
	Здания									
1	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 3 058,7 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/11	А	5/11	3 058,70	Электроснабжение – центральное (работоспособность не установлена); Водоснабжение – центральное (работоспособность не установлена); Канализация – центральная (работоспособность не установлена); Отопление – отсутствует	3058,7	-	Кирпич, жб панели	Без отделки	Удовлетворительное
2	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 1 973,5 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/12	А	5/12	1 973,50	Электроснабжение – центральное (работоспособность не установлена); Водоснабжение – центральное (работоспособность не установлена); Канализация – центральная (работоспособность не установлена); Отопление – отсутствует	1973,5	-	Кирпич, жб панели	Без отделки	Удовлетворительное
3	Нежилое помещение в лит. А1; назначение: нежилое; площадью 498,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, 2, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/13	А1	5/13	498,40	Электроснабжение – центральное (работоспособность не установлена); Водоснабжение – центральное (работоспособность не установлена); Канализация – центральная (работоспособность не установлена); Отопление – центральное (работоспособность не установлена)	-	498,4	Кирпич, жб панели	Удовлетворительное	Удовлетворительное
4	Нежилое помещение в лит. А2; назначение: нежилое; площадью 461,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж	А2	5/14	461,40	Электроснабжение – центральное (работоспособность не установлена); Водоснабжение – центральное	-	461,4	Кирпич, жб панели	Удовлетворительное	Удовлетворительное

№ п/п	Объект оценки	Литер	Адрес: Воронежская область, г. Воронеж, проезд Монтажный, дом № ____	Площадь, кв.м	Коммуникации	Назначение площадей		Материал стен	Состояние отделки	Состояние объекта
						Произв.- складская	Адм.- офисная			
	№1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/14				(работоспособность не установлена); Канализация – центральная (работоспособность не установлена); Отопление – центральное (работоспособность не установлена)					
5	Нежилое помещение в лит. А, А2; назначение: нежилое; площадью 1 068,1 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/17	А, А2	5/17	1 068,10	Электроснабжение – центральное (работоспособность не установлена); Водоснабжение – центральное (работоспособность не установлена); Канализация – центральная (работоспособность не установлена); Отопление – центральное (работоспособность не установлена)	973,6	94,5	Кирпич, жб панели	Удовлетворительное	Удовлетворительное

Источник: данные правоустанавливающей и технической документации, предоставленной Заказчиком; данные визуального осмотра Объекта оценки оценщиком

2.3. Материалы фотофиксации объекта оценки



Подъездные пути



Прилегающая территория



Прилегающая территория

Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 3 058,7 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/11

Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 1 973,5 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/12



Внешний вид здания



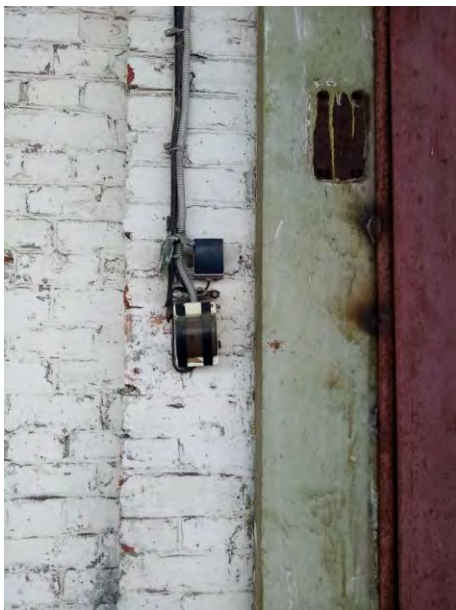
Внешний вид здания



Внешний вид здания



Вход в здание



Электрический счетчик



Внутренние помещения



Внутренние помещения



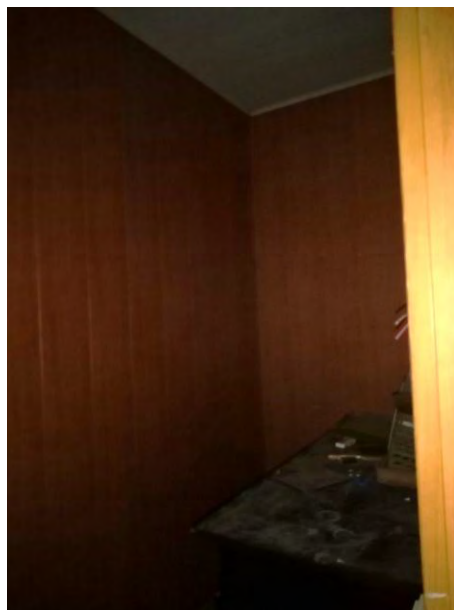
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения

Нежилое помещение в лит. А1; назначение: нежилое; площадью 498,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, 2, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/13



Внешний вид здания



Внешний вид здания



Внешний вид здания



Внешний вид здания



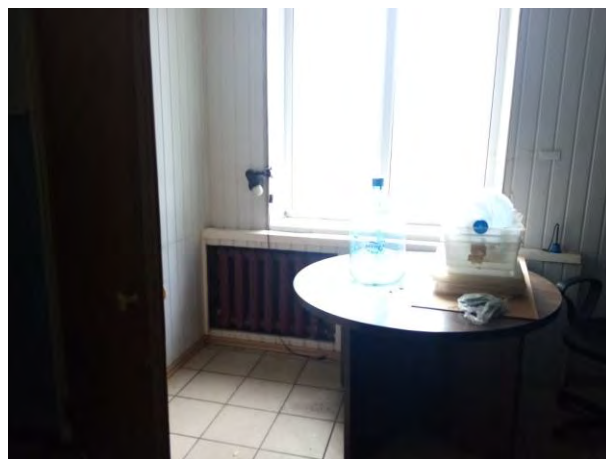
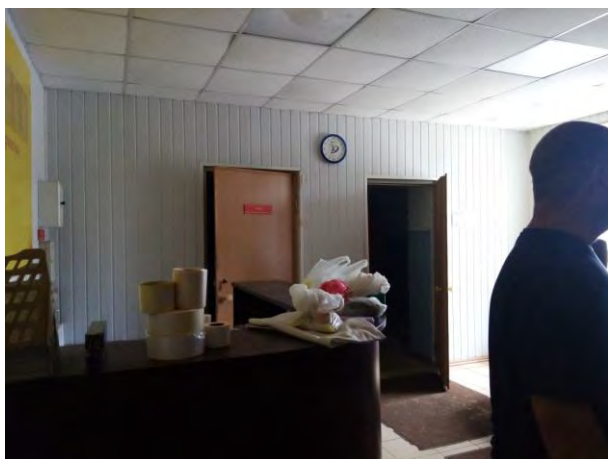
Вход в здание



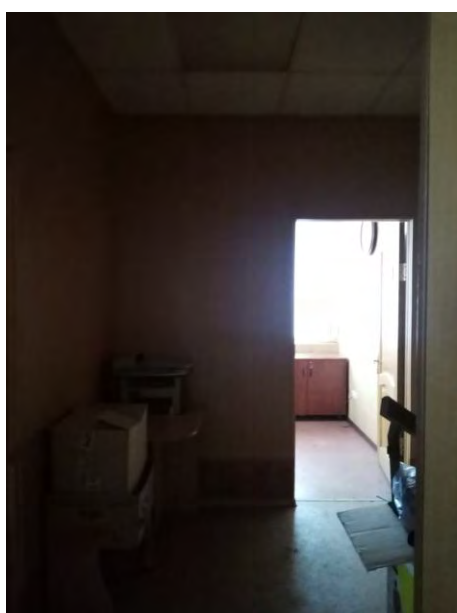
Внутренние помещения



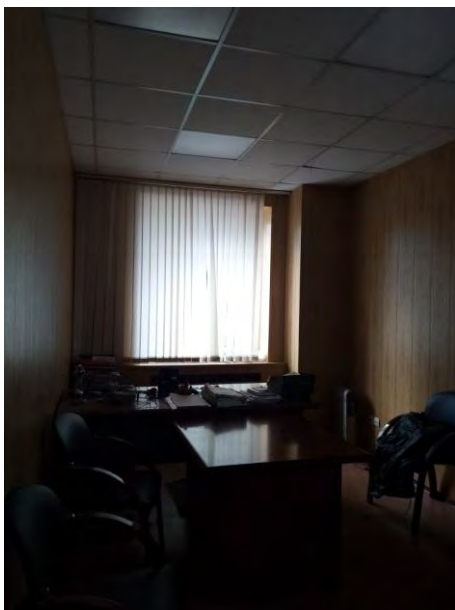
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



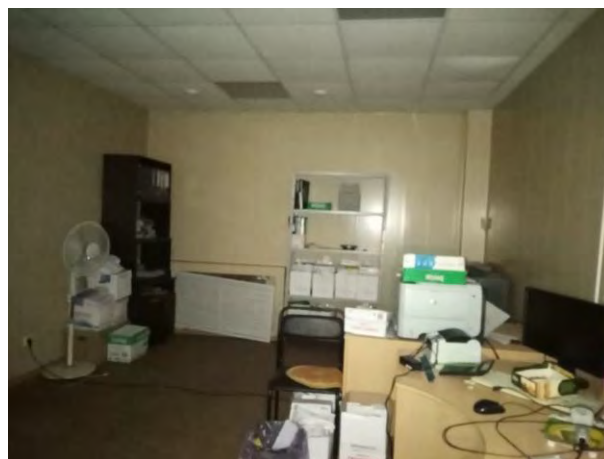
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



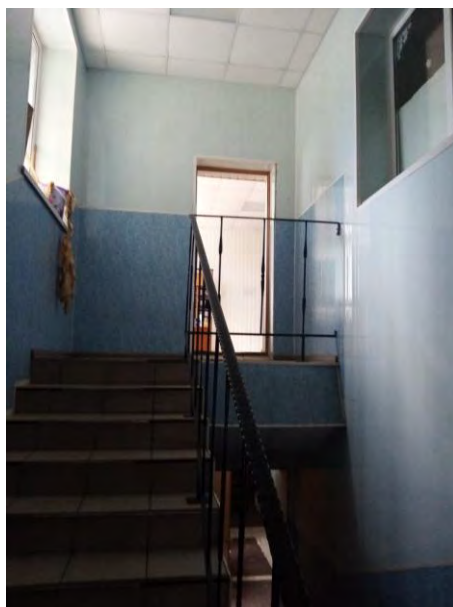
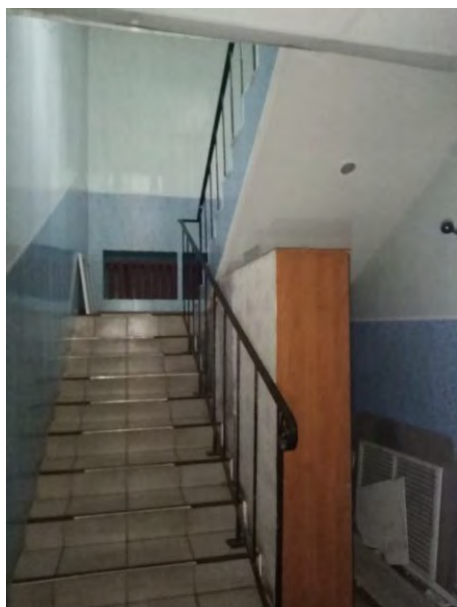
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



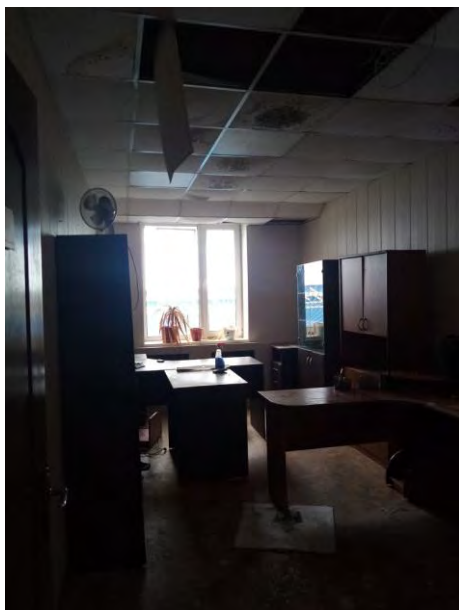
Внутренние помещения



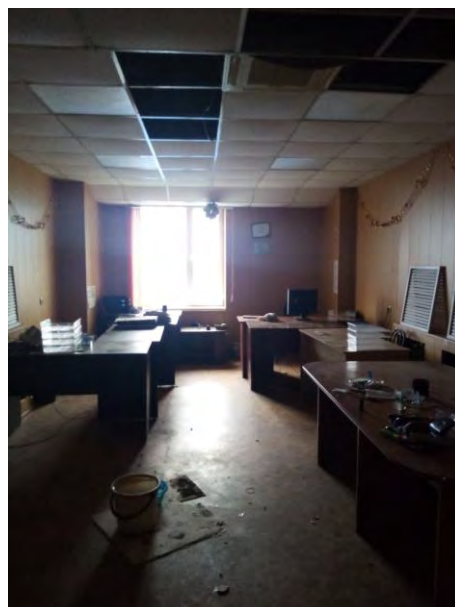
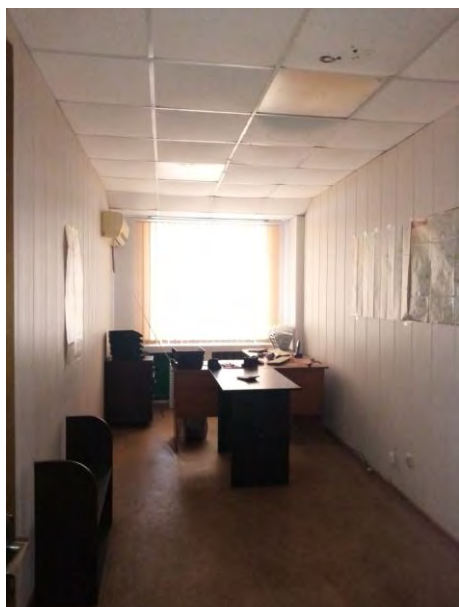
Внутренние помещения



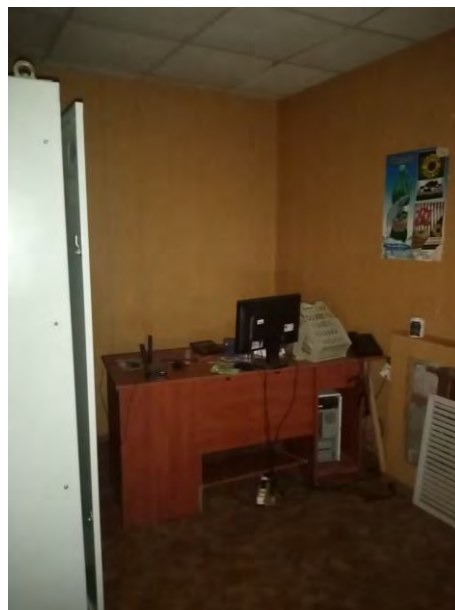
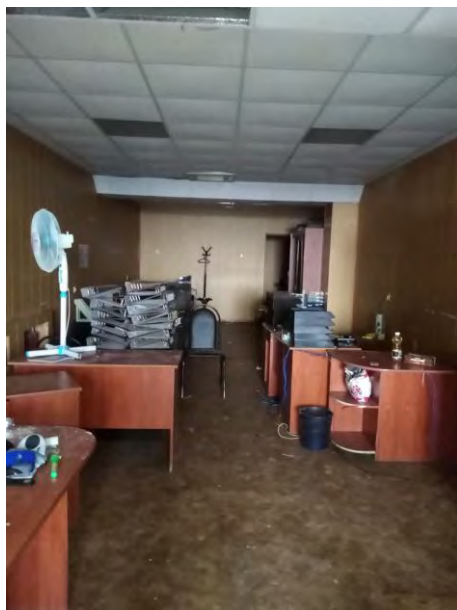
Внутренние помещения



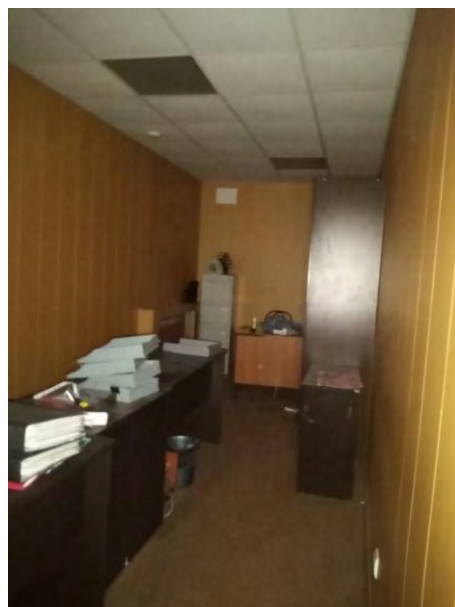
Внутренние помещения



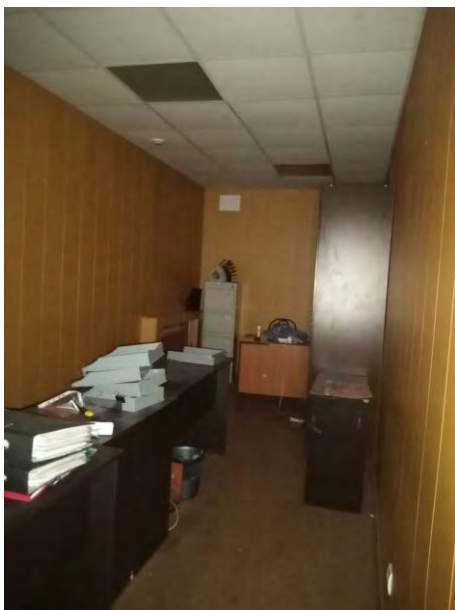
Внутренние помещения



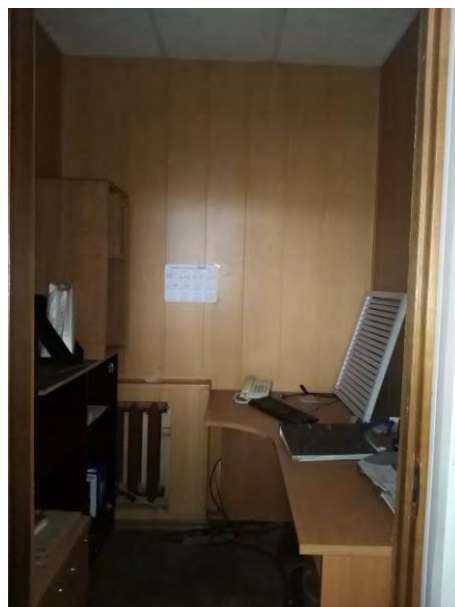
Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения

Нежилое помещение в лит. А2; назначение: нежилое; площадью 461,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/14



Внешний вид здания

Нежилое помещение в лит. А, А2; назначение: нежилое; площадью 1 068,1 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/17



Внешний вид здания



Внешний вид здания

2.4.Формирование вывода о степени ликвидности объекта.

Ликвидность является важной характеристикой объекта оценки и характеризуется способностью объекта превращаться в денежные средства без потерь от первоначальной заявляемой стоимости в определенные временные сроки.

В зависимости от сегмента рынка оцениваемого имущества срок реализации объекта может быть различным. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта недвижимости и особенностей регионального рынка. Чем большей ликвидностью обладает объект, тем меньше срок его экспозиции и тем быстрее он будет реализован.

Проанализируем следующие факторы:

1. Местоположение объекта с точки зрения транспортной доступности

Объект оценки расположен в Левобережном районе г.Воронежа по ул. Проезд Монтажный, 5/11,5/12,5/13,5/14,5/17. Подъезд к объекту оценки осуществляется с внутриквартального проезда (подъезд через соседние участки). Транспортная доступность – средняя. Объект оценки расположен в

промышленной зоне в окружении объектов производственного назначения, на расстоянии около 800 м от крупной автодороги города ул. Ильюшина.

2. Состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности для коммерческого или иного доходного использования.

Объект оценки имеет удобное местоположение, находится в промзоне города в окружении промышленных зданий, все эти факторы создают дополнительные условия для повышения его коммерческой привлекательности. На дату оценки объект оценки не используется.

3. Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам.

На Объект оценки имеется вся необходимая техническая документация с описанием основных конструктивных элементов (см. Приложение к настоящему Отчету), фактическое состояние Объекта оценки соответствует этой документации.

4. Срок реализации Объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

2.4. Показатели ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Примерный срок реализации, дней	61	61-270	271-545	545
Примерный срок реализации, мес.	2	2-9	9-18	>18

В среднем срок экспозиции на рынке недвижимости объектов аналогичного назначения, может составлять от 270 до 365 дней.

Показатель ликвидности – низкий. Наиболее вероятный срок экспозиции и реализации объектов от **270 дней**.

2.5. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования обобщает влияние всех принципов оценки и лежит в основе определения рыночной стоимости объектов оценки.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования означает, что из всех возможных вариантов использования объекта выбирается тот, при котором его стоимость на момент оценки будет максимальной. Процедура выявления и обоснования альтернативных вариантов использования объекта оценки называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования.

Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает тенденции использования собственности на данном этапе развития рынка. Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости особую общественную пользу и увязывается с задачами развития общества.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта учитывают четыре основных критерия.

Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

Экономическая приемлемость: рассмотрение альтернативных физически возможных и юридически правомочных вариантов использования, приносящих приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение экономически приемлемых вариантов использования, приносящих максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Последовательность рассмотрения данных критериев в ходе анализа различных вариантов использования недвижимости для выбора наиболее эффективного обычно соответствует

приведенной выше. В первую очередь рассматриваются юридическая допустимость и физическая осуществимость, затем оцениваются финансовая обеспеченность и максимальная продуктивность. Данная последовательность процедуры анализа обусловлена тем, что наиболее эффективный вариант использования даже при наличии необходимого финансирования неосуществим, если он юридически запрещен или невозможна его физическая реализация.

Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта недвижимости. Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование собственности как улучшенной.

В данном случае, исходя из цели и задачи настоящей оценки, анализ наиболее эффективного использования не проводился, так как согласно Заданию на оценку, оценка объекта оценки проводится, исходя из существующего использования. В связи с этим глубокий анализ НЭИ не проводился.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

3.1. Особенности социально-экономических условий и перспективы развития региона

3.1.1. Особенности развития Воронежской области

Источник: www.govvrn.ru, www.gks.ru,
<http://www.voronezhobl.ru>

Важнейшими факторами, влияющими на рыночную стоимость имущества, являются: экономические, политические и социальные условия, характерные для региона, в которых оно расположено. Существует тесная взаимосвязь между экономическим развитием региона (города) и доходами от использования имущества. Таким образом, текущий анализ и прогноз изменений социально-экономических условий региона (города) оказывают существенное влияние на величину рыночной стоимости имущества в настоящем.

Экономико-географическое положение.²



Воронежская область - наиболее крупный субъект Российской Федерации после Московской области по территории, численности населения, а также экономическому потенциалу в составе Центрального федерального округа. Воронежская область входит в Центрально-Черноземный регион, являющийся важным историческим, политическим, экономическим и территориальным объединением. Удобное экономико-географическое расположение области, многоплановая структура промышленности, сохранившийся научно-технический потенциал, сельскохозяйственные ресурсы делают ЦЧР одним из наиболее значимых регионов России.

Благодаря выгодному географическому положению Воронежская область получила довольно развитую транспортную инфраструктуру. Регион имеют протяжённую сеть внутренних водных путей. На сегодняшний день их общая длина составляет 573 км. Имеются возможности для регулярного судоходства по реке Дон с Азовским, Каспийским и Чёрным морями. Средний грузооборот внутреннего водного транспорта составляет 350 тыс. тонн. По территории области проходит Юго-Восточная железная дорога. Общая эксплуатационная длина железнодорожных путей общего пользования в регионе составляет 1189 км, 60,6% из которых электрифицировано. Инфраструктура автомобильных дорог в регионе довольно развита. Протяжённость автомобильных

² Официальный сайт Администрации Воронежской области: <http://econom.govvrn.ru/its/monitoring-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya>

дорог общего пользования составляет 9365 км, протяжённость федеральных трасс на территории региона – 802,7 км.

Административное деление

Город Воронеж является административным центром области. В нем сконцентрированы основные производственные мощности промышленности, большинство высших учебных заведений, учреждения культуры, здравоохранения, крупные предприятия торговли и бытового обслуживания. В Воронеже проживает более 900 тысяч человек, то есть свыше трети населения области.

На территории области с 2006 года существуют 534 муниципальных образования, в том числе: городских округов – 3;

районов – 31;

городских поселений – 29;

сельских поселений – 471.

Экономическое положение Воронежской области по официальным данным за январь-декабрь 2022 года характеризовалось следующими показателями, представленными в Таблице 3.1 (Источник: <https://voronezhstat.gks.ru/>).

Таблица 3.1. Основные показатели социально-экономического развития Воронежской области в январе-декабре 2022 года

	Декабрь 2022 г.	В % к		2022 г.	2022 г. в % к 2021 г.	Справочно: 2021 г. в % к 2020 г.
		декабрю 2021 г.	ноябрю 2022 г.			
Оборот организаций, млрд рублей	299,2	103,3	111,1	3162,4	116,5	109,0
Индекс промышленного производства	х	94,1	131,5	х	98,0	105,5
Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство», млрд рублей	18,3	102,6	146,2	135,0	99,2	87,3
Объем продукции сельского хозяйства, млрд рублей	53,8	170,1	80,7	368,2	111,9 ¹⁾	97,3
Грузооборот автомобильного транспорта всех видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн т-км	260,2	109,0	103,1	3138,2	116,4	114,2
Оборот розничной торговли, млрд рублей	67,1	86,7	108,9	730,0	92,1	105,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	13,5	101,4	106,8	143,7	100,0	110,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), тыс. человек ²⁾	38,6	83,2	96,3	х	х	х
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным департамента труда и занятости населения Воронежской области), тыс. человек	8,7 ³⁾	69,2 ³⁾	103,3 ³⁾	10,1	52,2	60,1

¹⁾ Предварительные данные.

²⁾ Показатель представляет собой среднюю величину результатов выборочных обследований рабочей силы за три последних месяца.

³⁾ На конец месяца.

	Декабрь 2022 г. в % к		Справочно: декабрь 2021 г. в % к	
	ноябрю 2022 г.	декабрю 2021 г.	ноябрю 2021 г.	декабрю 2020 г.
Индекс потребительских цен	100,9	112,3	100,7	109,3
Индекс цен производителей промышленных товаров	100,3	107,5	101,4	113,1

	Ноябрь 2022 г.	В % к		Январь- ноябрь 2022 г.	Январь- ноябрь 2022 г. в % к январю- ноябрю 2021 г.	Справочно: январь- ноябрь 2021 г. в % к январю- ноябрю 2020 г.
		ноябрю 2021 г.	октябрю 2022 г.			
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:						
номинальная, рублей	46979,2	114,2	100,7	44973,9	112,9	109,4
реальная	х	101,9	100,6	х	98,8	101,1

Промышленное производство. Индекс промышленного производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» за 2022 год по сравнению с 2021 годом составил 98,0%, в декабре по сравнению с ноябрем –131,5%.

По сравнению с 2021 годом увеличилось производство интегральных электронных схем (в 2,1 раза), водогрейных котлов центрального отопления (на 43,5%), полупроводниковых приборов (на 34,7%), электродвигателей мощностью не более 37,5 Вт (на 27,3%), блоков и прочих сборных строительных изделий для зданий и сооружений из цемента, бетона или искусственного камня (на 17,7%), электродвигателей мощностью от 750 Вт до 75 кВт (на 12,1%), центробежных насосов (на 8,7%).

При этом снизились объемы производства волоконнооптических кабелей (в 2,9 раза), лесоматериалов (в 2,3 раза), аммиака (на 37,7%), шин, покрышек и резиновых камер (на 34,5%), синтетических каучуков (на 16,5%), сельскохозяйственных погрузчиков (на 11,7%), керамической плитки для внутренней облицовки стен (на 8,1%), пластмассовых оконных блоков (на 7,3%), цемента (на 6,4%), стеклопакетов (на 6,3%), керамической плитки для полов (на 5%).

В мебельном производстве уменьшилось производство столов (на 25,3%) и шкафов (на 19,4%).

В текстильном и швейном производствах увеличилось производство платьев (в 2,3 раза), головных уборов (в 2,2 раза), трикотажных и вязаных изделий (на 17,9%). Одновременно снизились объемы производства чулочно-носочных изделий (на 34,7%), спецодежды (на 18,5%), пальто и полупальто из текстильных материалов (на 6,1%).

В производстве изделий из кожи наблюдалось уменьшение объемов производства чемоданов и сумок (на 8,3%).

В производстве пищевой продукции возросло производство мясных и мясо-содержащих консервов (в 8,6 раза), сгущенных молочных продуктов (в 1,7 раза), свинины, кроме субпродуктов (на 18,7%), нерафинированного растительного масла (на 18,3%), макаронных изделий (на 12,4%), мучных кондитерских изделий недлительного хранения (на 9%), маргарина (на 10,9%), муки из зерновых культур (на 8,4%), хлеба и хлебобулочных изделий (на 5,8%).

При этом снизился объем производства кисломолочных продуктов, кроме творога (на 21,6%), переработанных овощей и фруктов с уксусом (на 20,2%), шоколада и сахаристых кондитерских изделий (на 19,5%), фруктовых и овощных со-ков (на 15,5%), колбасных изделий (на 14,9%), майонеза (на 12,8%), дрожжей и пекарных порошков (на 12,6%), джемов и фруктовых желе (на 12,1%), консервированных овощей без уксуса (на 7,7%), переработанной рыбной продукции (на 7,3%), печенья, пряников и вафель (на 6,3%), переработанного картофеля (на 5,9%).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в декабре 2022 года составил 18,3 млрд рублей, или 102,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего месяца предыдущего года; в 2022 году – 135 млрд рублей, или 99,2% к 2021 году.

Жилищное строительство. В 2022 году построено 24,7 тыс. новых квартир общей площадью 1921,8 тыс. кв. м, что на 3,1% превысило уровень 2021 года.

Общая площадь жилых домов построенных населением, составила 934,6 тыс. кв. м, или 48,6% от общего объема жилья, введенного за 2022 год.

Производство сельскохозяйственной продукции. Объем продукции сельского хозяйства всех сельскохозяйственных производителей (сельхозорганизации, крестьянские [фермерские] хозяйства, население) в 2022 году в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 368,2 млрд рублей.

Растениеводство. В 2022 году в хозяйствах всех категорий, по предвари-тельным данным, валовой сбор зерна (в весе после доработки) составил 6767,4 тыс. тонн, что на 57,6% больше, чем в 2021 году. Сахарной свеклы произведено больше на 36,2%; в то же время производство подсолнечника сократилось на 1,7%, картофеля – на 23,6%, овощей открытого и защищенного грунта – на 8,1%. Как и в предыдущие годы, основная часть зерновых и зернобобовых культур (72,4%) выращена в сельскохозяйственных организациях, картофеля и овощей – в хозяйствах населения (96,2 и 75,4% соответственно).

В составе зерновых и зернобобовых культур в хозяйствах всех категорий в 2022 году по сравнению с предыдущим годом отмечен рост валового сбора озимого ячменя, тритикале, озимой ржи, озимой и

яровой пшеницы, кукурузы на зерно, зернобобовых культур и гречихи, при снижении производства овса, ярового ячменя и проса.

В сельскохозяйственных организациях на конец декабря по сравнению с соответствующей датой 2021 года поголовье свиней увеличилось на 7,4%, птицы – на 7,6%. Поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 1,8%, овец и коз – на 11,1%.

Животноводство. На конец декабря 2022 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельскохозяйственных производителей, по расчетам, составило 489,0 тыс. голов (на 3,2% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), поголовье свиней – 1966,1 (на 7,1% больше), овец и коз – 176,8 (на 8,0% меньше), птицы – 12289,8 тыс. голов (на 4,8% больше).

В структуре поголовья крупного рогатого скота по категориям хозяйств доля хозяйств населения и фермеров составила 26,9%, в структуре поголовья свиней – 0,9%, в структуре поголовья овец и коз – 92,1% (на конец декабря 2021 г. – соответственно 27,9; 1,1; 91,8 %).

Грузовые перевозки. В 2022 году предприятиями автомобильного транспорта всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) перевезено 31,7 млн тонн грузов, что на 8,3% меньше, чем в 2021 году. Грузооборот увеличился на 16,4% и составил 3138,2 млн тонно-километров

Пассажирские перевозки. Автомобильным транспортом общего пользования в 2022 году перевезено 151,9 млн пассажиров, что на 0,7% меньше, чем в 2021 году, пассажирооборот увеличился на 5,2% и составил 1840,7 млн пассажирокилометров.

Оборот розничной торговли в 2022 году составил 730,0 млрд рублей, или 92,1% к уровню 2021 года в сопоставимых ценах.

В декабре 2022 года оборот розничной торговли на 94,5% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка (в декабре 2021 г. – 95,0%); доля розничных рынков и ярмарок составила 5,5% (в декабре 2021 г. – 5,0%).

В декабре 2022 года в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 46,8%, непродовольственных товаров – 53,2% (в декабре 2021 г. – 42,7% и 57,3% соответственно).

В декабре 2022 года объем продаж через Интернет по крупным и средним торгующим организациям составил 2364,8 млн рублей, по сравнению с ноябрем 2022 года он увеличился на 9,5% (в сопоставимых ценах), с декабрем 2021 года – уменьшился на 6,9%.

Согласно результатам очередного выборочного **обследования конъюнктуры и деловой активности в розничной торговле**, проведенного в четвертом квартале 2022 года, 74,0% руководителей торговых организаций охарактеризовали экономическую ситуацию как удовлетворительную.

Рынок платных услуг населению. В 2022 году, по оперативным данным, населению было оказано платных услуг на сумму 143,7 млрд. рублей, что составило 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню 2021 года.

Бытовых услуг в 2022 году оказано населению на сумму 24,8 млрд рублей, или 97,0% (в сопоставимых ценах) от уровня 2021 года.

Бытовых услуг в 2022 году оказано населению на сумму 24,8 млрд рублей, или 97,0% (в сопоставимых ценах) от уровня 2021 года.

В декабре 2022 года 85,3% оборота оптовой торговли пришлось на организации оптовой торговли. Его объем составил 113,1 млрд рублей, или 94,6% (в сопоставимых ценах) к уровню 2021 года.

В декабре 2022 года по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,9%, в том числе на продовольственные товары – 100,2%, непродовольственные товары – 100,1%, услуги – 103,0%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключаяющий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в декабре составил 100,1% (в декабре 2021 г. – 100,7%).

В декабре цены на **продовольственные товары** выросли относительно предыдущего месяца на 0,2% (в декабре 2021 года – на 1,1%).

Цены на **непродовольственные товары** в декабре 2022 года выросли относительно предыдущего месяца на 0,1% (в декабре 2021 года – на 0,4 %).

Цены и тарифы на **услуги** в декабре 2022 года выросли на 3,0% (в декабре 2021 года – на 0,5%).

3.1.2. Социально-экономическое положение г. Воронеж

Источники: Официальный сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Воронежской области «Показатели экономического и социального развития городов и районов Воронежской области», <http://voronezhstat.gks.ru>, <http://www.voronezh-city.ru>

Воронеж – столица Черноземья, крупный административный, индустриальный, научный и культурный центр России. Воронеж – крупный транспортный узел. Он находится на пересечении железнодорожных магистралей, связывающих между собой центр России, Северный Кавказ, Украину и Сибирь. По федеральной автомобильной магистрали М4 «Дон» проходят грузопотоки с юга России в центр Европейской части.

Воронеж является крупным административным, индустриальным, научным и культурным центром России. Индустриальный потенциал города определяется наукоемкими и трудоемкими отраслями машиностроения и металлообработки, химической и нефтехимической, легкой и пищевой промышленности. В городе развито производство мебели и строительных материалов. Современным требованиям градообразующих производств соответствует социальная и инженерная инфраструктура.

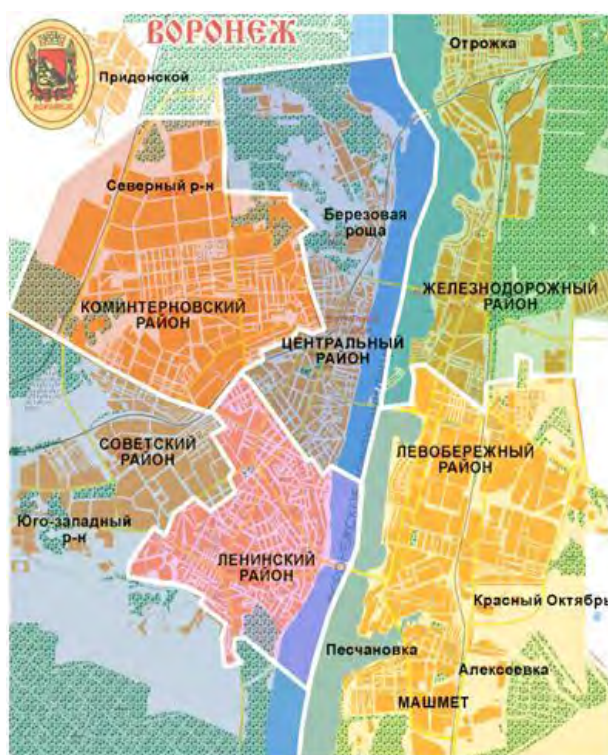


Рис.3.1. Схема города Воронеж с делением на административные районы

Городской округ город Воронеж как муниципальное образование включает в себя городские районы и микрорайоны, не являющиеся муниципальными образованиями. Площадь территории составляет 0,6 тыс. кв. км. Население на начало отчетного периода – 1 050,6 тыс. человек (45,6 % населения области).

Территория городского округа город Воронеж непосредственно подразделяется на следующие городские районы, не имеющие статуса самостоятельных административно-территориальных единиц: Железнодорожный район; Коминтерновский район; Левобережный район; Ленинский район; Советский район; Центральный район.

Экономическое положение г.Воронеж по последним официальным данным в январе-декабре 2022 года характеризовалось следующими показателями, представленными в Таблице 3.2 (Источник: сайт Администрации городского округа города Воронеж <http://www.voronezh-city.ru/administration/structure/detail/19109>).

**Таблица 3.2. Показатели социально-экономического развития городского округа г.Воронеж
за январь-декабрь 2022 г.**

Наименование показателя		2021 год январь-декабрь		2022 год январь-декабрь		Примечания
		отчет	в % к январю- декабрю 2020 г.	отчет	в % к январю- декабрю 2021 г.	
ПРОМЫШЛЕННОСТЬ						
	Раздел (Класс) ОКВЭД					
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами, млн рублей - всего		280 078,7	115,6	253 636,1	99,4	
в том числе по видам деятельности:						
«Добыча полезных ископаемых», млн рублей	В	... ²⁾	91,4	... ²⁾	122,6	
«Обрабатывающие производства», млн рублей	С	229 125,4	115,6	212 202,5	100,2	
из них						
- Производство пищевых продуктов	10	53 326,9	120,8	57 512,3	109,1	
- Производство напитков	11	3 054,6	107,4	3 438,8	113,9	
- Производство текстильных изделий	13	450,4	107,5	623,8	138,0	
- Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	15	14,9	30,7	... ²⁾	нет данных	
- Производство бумаги и бумажных изделий	17	... ²⁾	в 2,4 р.	2 259,1	57,2	
- Полиграфическая деятельность и копирование носителей информации	18	318,7	112,3	394,9	125,6	
- Производство химических веществ и химических продуктов	20	12 857,3	114,6	14 625,6	113,8	
- Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	21	... ²⁾	112,0	... ²⁾	109,2	
- Производство резиновых и пластмассовых изделий	22	2 799,3	101,7	2 491,0	88,7	
- Производство прочей неметаллической минеральной продукции	23	12 182,1	131,9	12 332,2	114,8	
- Металлургическое производство	24	9 296,7	120,5	2 891,2	31,3	
- Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	25	12 000,3	107,4	16 737,7	148,4	
- Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	26	54 511,9	94,4	47 147,0	95,6	
- Производство электрического оборудования	27	9 754,0	124,7	8 422,4	91,0	
- Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	28	20 391,4	137,4	19 402,4	121,2	
- Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	29	-	-	-	-	
- Производство прочих транспортных средств и оборудования	30	25 286,5	124,0	16 290,3	70,0	
- Производство мебели	31	5 851,4	в 2,3 р.	4 923,8	137,4	
- Производство прочих готовых изделий	32	175,9	в 8,8 р.	... ²⁾	82,1	
- Ремонт и монтаж машин и оборудования	33	1 250,9	64,3	779,4	66,1	
«Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», млн рублей	D	38 697,2	113,9	31 417,2	97,7	
«Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений», млн рублей	E	12 256,1	119,9	10 016,5	88,6	
Индекс промышленного производства, %		х	101,9	х	97,1	
Оборот предприятий, млн рублей - всего		328 757,0	122,2	321 164,5	97,8	
в том числе по видам деятельности:						
«Добыча полезных ископаемых», млн рублей	В	... ²⁾	89,0	... ²⁾	108,7	
«Обрабатывающие производства», млн рублей	С	193 773,7	128,6	192 625,5	99,4	
«Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», млн рублей	D	124 755,9	113,5	117 636,5	94,3	
«Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений», млн рублей	E	10 227,4	121,7	10 902,5	106,6	
КАПИТАЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО						
Инвестиции в основной капитал (без учета субъектов малого предпринимательства), млн рублей		101 119,6	99,4	127 030,8	125,6	
Индекс физического объема, %		х	94,8	х	108,5	
Ввод в действие мощностей:						

жилые дома (кв. м)	955 258	91,1	883 512	92,5	
в т.ч. индивидуальное жилищное строительство	297 732	86,1	189 630	63,7	
общеобразовательные учреждения (уч. мест)	-	-	-	-	
дошкольные учреждения (мест)	600	68,0	466	77,7	
больницы (коек)	100	в 2,0 р.	-	-	
амбулаторно-поликлинические учреждения (пос./смену)	200	66,7	1 100	в 5,5 р.	
клубы (мест)	-	-	-	-	
газовые сети (км)	45,3	126,5	2,2	4,9	
автодороги (км)	13,6	16,0	10,6	77,9	
СОЦИАЛЬНО-ТРУДОВАЯ СФЕРА					
Численность населения на начало отчетного периода, тыс. чел.	1 050,6	99,3	1 057,4 *	х	* с учетом итогов ВПН-2020, пересчет на 01.01.2021 не предусмотрен
Родилось, чел.	9 686	97,3	8 957	92,5	
Умерло, чел.	19 243	126,1	13 786	71,6	
Естественный прирост (убыль) населения, человек	-9 557	в 1,8 р.	-4 829	50,5	
Миграционный прирост (снижение), человек	7 693	х	-595	х	
Среднесписочная численность работников (без учета субъектов малого предпринимательства), человек	266 430	100,3	259 915	100,7	
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников (без учета субъектов малого предпринимательства), рублей					
- по городскому округу	49 745,6	110,5	56 380,6	112,6	
- по Воронежской области	44 809,1	110,0	51 073,5	113,3	
Численность зарегистрированных безработных на конец периода, человек	5 647	30,4	3 958	70,1	
Официально зарегистрированный уровень безработицы, %	1,1	х	0,8	х	
Доля пенсионеров* в общей численности населения, %	28,7	х	28,8	х	* пенсионеров, состоящих на учете в ГУ ОПФ РФ по Воронежской области
ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК					
Оборот розничной торговли (без субъектов малого предпринимательства) в действующих ценах, млн рублей	185 762,5	122,6	188 324,8	101,6	
Индекс физического объема оборота розничной торговли (без субъектов малого предпринимательства), %	х	111,4	х	87,4	
Оборот общественного питания (без субъектов малого предпринимательства) в действующих ценах, млн рублей	4 592,2	129,3	4 379,1	95,6	
Индекс физического объема оборота общественного питания (без субъектов малого предпринимательства), %	х	121,2	х	82,3	
МАЛОЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО					
Количество индивидуальных предпринимателей ¹⁾ , единиц	27 576	107,0	28 139	102,0	
Количество субъектов малого и среднего предпринимательства ³⁾ , единиц	53 028	100,7	51 455	97,0	
Среднесписочная численность работников малых и средних предприятий ³⁾ , человек	129 119	88,8	133 745	103,6	
Оборот малых предприятий в действующих ценах*, млн рублей	373 552,2	113,9	428 424,9	114,7	* расчетно
ФИНАНСЫ					
Прибыль прибыльных предприятий, млн рублей	59 246,0	132,6	62 570,7	105,6	
Сальдированный финансовый результат деятельности организаций (прибыль (+), убыток (-) до налогообложения), млн рублей	46 506,9	в 1,8 р.	56 416,3	132,8	
Доходы бюджета городского округа - всего, млн рублей	25 874,7	107,4	39 027,2	150,8	
в том числе:					
- налоговые и неналоговые доходы, млн рублей	10 555,3	105,5	12 270,0	116,2	
- безвозмездные перечисления, млн рублей	15 319,4	108,6	26 757,2	174,7	
из них:					
- дотации на выравнивание уровня бюджетной обеспеченности, млн рублей	-	-	1 625,4	-	
- субвенции, млн рублей	7 595,2	108,9	8 725,2	114,9	
Расходы бюджета городского округа - всего, млн рублей	25 131,6	110,3	35 116,5	139,7	
из них:					
- заработная плата с начислениями*, млн рублей	2 069,6	105,7	2 577,0	124,5	* по казенным учреждениям
- коммунальные услуги*, млн рублей	73,1	135,1	77,4	105,9	* по казенным

					учреждением
Кредиторская задолженность бюджета городского округа (бюджетная сфера), млн рублей	-	-	-	-	
Доходы бюджета на душу населения, рублей	24 628,5	108,2	36 908,6	149,9	
Расходы бюджета на душу населения, рублей	23 921,2	111,1	33 210,2	138,8	
Недоимка по налогам и сборам в бюджет городского округа, млн рублей:					
- на начало года, млн рублей	352,1	102,7	306,4	87,0	
- на конец периода, млн рублей	306,1	86,9	350,5	114,5	
ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗАКУПОК					
Проведено процедур закупок на общую сумму, млн рублей	17 054,0	в 1,8 р.	21 873,4	128,3	
Доля размещенных закупок, соответствующих планам-графикам, %	100,0	х	100,0	х	
Экономия бюджетных средств, сложившаяся по итогам процедур закупок, млн рублей	799,4	83,3	450,7	56,4	

¹⁾ Информация подготовлена с использованием данных Воронежстата. По отдельным показателям данные за 2021 год уточнены по сравнению с опубликованными ранее, за 2022 год – в ряде случаев являются предварительными.

²⁾ Данные не публикуются в целях обеспечения конфиденциальности первичных статистических данных, полученных от организаций.

³⁾ Информация подготовлена с использованием данных Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

Вывод: По итогам за прошедший период 2022 г. в Воронежской области и г.Воронеже обеспечена положительная динамика развития: достигнут рост объемов производства в реальном секторе экономики; обеспечена стабильность на рынке труда; продолжена реализация всех запланированных социальных программ.

3.2. Обзор рынка недвижимости

Основные 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:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. 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:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

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

1. *Доходная недвижимость.*
2. *Условно доходная недвижимость.*
3. *Бездоходная недвижимость.*

В зависимости от степени представленности объектов:

1. *Уникальные объекты.*
2. *Редкие объекты.*
3. *Широко распространенные объекты.*

В зависимости от экономической активности регионов:

1. *Активные рынки недвижимости.*
2. *Пассивные рынки недвижимости.*

В зависимости от степени готовности:

1. *Незастроенные земельные участки.*
2. *Готовые объекты.*
3. *Незавершенные строительством объекты.*
4. *Объекты, нуждающиеся в реконструкции.*

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

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

Рынок коммерческой недвижимости в основном можно разделить на помещения офисного, торгового, складского и производственного назначения.

В данном случае с учетом типа Объекта оценки оценщиком проводится анализ рынка коммерческой недвижимости Воронежа и Воронежской области.

3.2.1. Обзор рынка земельных участков г. Воронежа и населенных пунктов Воронежской области³.

Земельный участок - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Каждый земельный участок относится к определённой Земельным кодексом категории земель. В соответствии со ст.7 Земельного кодекса РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов (поселений);
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
 - земли особо охраняемых территорий и объектов;
 - земли лесного фонда;
 - земли водного фонда;
 - земли запаса.

В соответствии с законодательством возможен перевод земельного участка из одной категории в другую.

Ситуация на рынке земли Воронежской области.

Длительное время в нашей стране земля не находилась в обороте, а принадлежала государству. Поэтому земельный рынок начал зарождаться лишь в начале 1990-х годов, после смены

³ По информации с сайтов Internet: <https://www.vrx.ru>, <https://www.avito.ru/>, <https://voronezh.cian.ru/> и др.

политического курса: заключались первые сделки купли-продажи, появлялось понимание реальной стоимости земельных участков.

Продавцами права на земельные участки выступают федеральные органы, администрация городского округа, физические и юридические лица. Земельные участки продаются в соответствии с законодательством. Основная динамика купли-продажи земли сосредоточена на частном рынке. При этом земля здесь зачастую реализуется через продажу объекта недвижимости.

Наиболее привлекательными для инвесторов являются земли в Рамонском, Новоусманском районах, городе Воронеже и городе Нововоронеже. Наибольшее количество земельных участков предлагается к продаже на расстоянии 15–30 км от Воронежа.

Чем больше по численности населения населенный пункт, тем выше цена земли, что объясняется наличием в них более развитой сети инженерного и социального обустройства территории. Степень развитости инженерной инфраструктуры оказывает большое влияние на стоимость земельных участков. Разброс цен на земельные участки, имеющие различную степень развитости инфраструктуры в пределах одного расчетного участка, находится в пределах 10-30%.

Прослеживается зависимость цен предложения и спроса от рыночной стоимости участков, от их целевого назначения, удаленности от города, районного центра, численности населения, наличия набора услуг в округе и пр.

На рынке оптовых земельных участков повышенным спросом сегодня пользуются участки под многоэтажное жилое и коммерческое строительство. В розничном сегменте спрос на земельные участки по ИЖС достаточно устойчив, а совокупное предложение по-прежнему в несколько раз превышает спрос.

Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость земельного участка, является престижность его месторасположения, в частности, социально-демографические и экономические показатели района, планы администрации по развитию дорожной сети, количество и специфика окружающей застройки (жилая, коммерческая, промышленная). Среди прочих факторов стоимости земельных участков можно выделить форму участка, тип поверхности (ровная, холмистая), наличие или возможность подключения к объектам инженерной инфраструктуры и т.п.

Таблица 3.3. Ценообразующие факторы для з/участков под индустриальную застройку⁴

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

При прочих равных условиях большие по площади земельные участки имеют более низкую удельную цену.

⁴ Справочник оценщика недвижимости-2022 автор Лейфер Л.А. «Земельные участки. Часть 1», стр.87, таблица 8

Таблица 3.4. Корректирующие коэффициенты на масштаб для з/у под индустриальную застройку

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

Таблица 32

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88
	50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07
	100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68
	200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44
	300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,26	1,30
	400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21
	500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14
	600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08
	700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04
	800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00
	900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97

В таблице 3.5 приведены примеры предложений на рынке продаж земельных участков в Воронежской области под производственную деятельность.

Таблица 3.5. Примеры предложений по продаже земельных участков индустриального назначения, расположенные в г. Воронеже и Воронежской области

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения						
		№1	№2	№3	№4	№5	№6	№7
Цена продажи/предложения	руб.	15 000 000	17 500 000	10 500 000	23 000 000	18 000 000	20 500 000	18 900 000
Общая площадь	м2	5 617	5 000	4 421	7 900	9 368	10 400	12 500
Цена 1 м ² общей площади	руб./м2	2670	3 500	2 375	2 911	1 921	1 971	1 512
Условия финансирования		Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Аренда 49 лет	Собственность	Собственность	Собственность
Условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Совершенная сделка или предложение		На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции
Категория/назначение земельного участка		Земли населенных пунктов/для производственных целей	Земли населенных пунктов/для производственных целей	Земли населенных пунктов/для производственных целей	Земли населенных пунктов/для производственных целей	Земли населенных пунктов/для производственных целей	Земли населенных пунктов/складская база III класса вредности	Земли населенных пунктов/для производственных целей
Местоположение		Воронежская область, Воронеж, ул. Землячки, 29	Воронежская область, Воронеж, р-н Железнодорожный, мкр. Северо-Восточный	Воронежская область, Новоусманский район, Отрадное поселок, ул. Ярослава Белова, 69А	Воронежская область, Рамонский р-н, Айдаровское сельское поселение	Воронежская область, Рамонский р-н, М-4 Дон, 492-й километр, 50	Воронежская область, г.Воронеж, ул. Димитрова, 140С р-н Левобережный	Воронежская область, Рамонский р-н, д. Медовка
Статус населенного пункта		Областной центр	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Наличие коммуникаций		Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
Топография		Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
Наличие свободного подъезда к участку		Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Наличие улучшений на земельном участке		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Ветхое здание	Отсутствуют
Расположение относительно крупных автодорог		На удалении от крупной автомагистрали	На удалении от крупной автомагистрали	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупных автодорог	В непосредственной близости от крупных автодорог	В непосредственной близости от крупных автодорог	На удалении от крупной автодороги
Источник информации		https://voronezh.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1751001421?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/269155472/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/238691338/	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_79sot._promnaznacheniya_2928657529	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_94_sot._promnaznacheniya_2321598531	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_104_ga_promnaznacheniya_1595211548	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_125_ga_promnaznacheniya_2491758969
Контактный телефон		8 (905) 651 25 01	8 (909) 213-42-98	8 (961) 181-84-57	8 (980) 554-09-37	8(958) 736-23-08	8(958) 793-67-35	8(906) 678-31-87

Источник информации: указан в Таблице

Как видно из таблицы предложений средняя стоимость земельных участков сопоставимых с объектом оценки, расположенных в г. Воронеже и Воронежской области находится в интервале 1 500 – 3 500 руб./кв.м без учета торга в зависимости от ряда ценообразующих факторов. Для земель аналогичного назначения в первую очередь, это - местоположение, транспортная доступность, оснащение коммуникациями.

Учитывая сложившуюся экономическую ситуацию в регионе, а также в стране в целом, скидка на торг при продаже земельных участков в условиях неактивного рынка может находиться в диапазоне от 15% - 25%.

По информации Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки. Часть 2», под ред. Лейфера Л.А. (стр. 295, табл. 124), интервал уторговывания для земельных участков в условиях неактивного рынка при расширенном интервале составляет от 10,8% до 24,9% от заявленной величины.

В среднем срок экспозиции на рынке недвижимости указанного назначения, может составлять от 9 месяцев.

3.2.2. Классификация производственно-складской недвижимости

Все складские помещения подразделяются на следующие классы: □

склады класса А – с делением на подклассы А+ и А; □

склады класса В – с делением на подклассы В+ и В; □

класс С; □

класс D.

В классификации отражены преимущественно технические характеристики объектов без учета их месторасположения. Однако критерий географического местоположения, в частности транспортной доступности и удаленности от главных магистралей, является одним из основополагающих при принятии компанией решения об аренде объекта.

Ниже приведена классификация складов компании **Knight Frank**.

Таблица 3.6. Классификация производственно-складской недвижимости

Складские помещения класса А+	1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров. 2. Площадь застройки 40-45%. 3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли. 4. Высокие потолки не менее 13 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования (6-7 ярусов). 5. Регулируемый температурный режим. 6. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. 7. Наличие системы вентиляции. 8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. 9. Автономная электроподстанция и тепловой узел. 10. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) (не менее 1 на 500 кв.м). 11. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. 12. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей. 13. Наличие офисных помещений при складе. 14. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). 15. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. 16. Оптико-волоконные телекоммуникации. 17. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. 18. Расположение вблизи центральных магистралей. 19. Профессиональная система управления. 20. Опытный девелопер. 21. Ж/Д ветка.
Складские помещения класса А	1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров. 2. Площадь застройки 45-55%. 3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на

	уровне 1,20 м от земли. 4. Высокие потолки не менее 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования. 5. Регулируемый температурный режим. 6. Система вентиляции. 7. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. 8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. 9. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), <i>(не менее 1 на 700 кв.м.)</i>. 10. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. 11. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей. 12. Наличие офисных помещений при складе. 13. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). 14. Оптико-волоконные телекоммуникации. 15. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. 16. Расположение вблизи центральных магистралей. 17. Профессиональная система управления. 18. <i>Опытный девелопер</i> 19. <i>Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.</i> 20. <i>Автономная электроподстанция и тепловой узел.</i> 21. <i>Ж/Д ветка</i>
Складские помещения класса В+	1. Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. 2. Площадь застройки 45-55%. 3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли. 4. Высота потолков от 8 метров. 5. Регулируемый температурный режим. 6. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. 7. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), <i>(не менее 1 на 1000 кв.м.)</i>. 8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. 9. Система вентиляции. 10. Пандус для разгрузки автотранспорта. 11. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. 12. Наличие офисных помещений при складе. 13. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). 14. Оптико-волоконные телекоммуникации. 15. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. 16. Расположение вблизи центральных магистралей. 17. <i>Профессиональная система управления.</i> 18. <i>Опытный девелопер.</i> 19. <i>Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.</i> 20. <i>Автономная электроподстанция и тепловой узел.</i> 21. <i>Ж/Д ветка.</i>
Складские помещения класса В	1. Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. 2. В случае двухэтажного строения в наличие достаточное количество грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 тонн <i>(не менее 1 на 2000 кв.м.)</i>. 3. Высота потолков от 6 метров. 4. Пол - асфальт или бетон без покрытия. 5. Система отопления. 6. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. 7. Пандус для разгрузки автотранспорта. 8. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. 9. Охрана по периметру территории. 10. Телекоммуникации. 11. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. 12. Наличие вспомогательных помещений при складе. 13. Система вентиляции. 14. <i>Офисные помещения при складе.</i> 15. <i>Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.</i> 16. <i>Автономная электроподстанция и тепловой узел.</i>

	<i>17. Ж/Д ветка.</i>
Складские помещения класса С	1. Капитальное производственное помещение или утепленный ангар. 2. Высота потолков от 4 метров. 3. Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия. 4. <i>В случае многоэтажного строения, наличие грузовых лифтов/подъемников.</i> 5. <i>Ворота на нулевой отметке.</i> 6. <i>Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.</i> 7. Система вентиляции. 8. Система отопления. 9. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. 10. <i>Офисные помещения при складе.</i> 11. <i>Ж/Д ветка.</i> 12. <i>Пожарная сигнализации и система пожаротушения.</i> 13. <i>Пандус для разгрузки автотранспорта.</i> 14. <i>Охрана по периметру территории.</i> 15. <i>Телекоммуникации.</i> 16. <i>Наличие вспомогательных помещений при складе.</i>
Складские помещения класса D	1. Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангары. 2. <i>Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.</i> 3. <i>Пожарная сигнализации и система пожаротушения.</i> 4. Система отопления. 5. Система вентиляции. 6. <i>Офисные помещения при складе.</i> 7. <i>Ж/Д ветка.</i> 8. <i>Телекоммуникации.</i> 9. <i>Охрана по периметру территории.</i>

Примечание: курсивом выделены желательные, но не обязательные опции

3.2.3. Анализ рынка производственно-складской недвижимости России по итогам за 2022г.

Предложение

Общий объем складских площадей, введенных в 2022 году в России, составил 3,4 миллиона м², что на 6% больше, чем в 2021 году. Из него 58% (1 945 тыс. м²) площадей было введено в Москве, 16%(555 тыс. м²) – в Санкт-Петербурге и 26% (859 тыс. м²) – в остальных регионах России. В Москве объем введенных складских площадей по итогам 2022 года вырос по сравнению со значениями конца IV кв. 2021 года на 19%, в то время как в Санкт-Петербурге данный показатель увеличился более чем в 3,5 раза. По сравнению с положительной динамикой в двух крупнейших агломерациях страны объем завершенного строительства в регионах России (без учета Московского региона и Санкт-Петербурга с ЛО) за аналогичный период сократился на 38%. С учетом того, что 2021 год по объемам ввода в регионах стал рекордным, а строительство запланированных объектов с начала 2022 года происходило в условиях кризиса, итоговые значения показателя никак не могут говорить о снижении к ним интереса со стороны девелоперов и клиентов. В большей степени динамика объяснима выжидательной позицией бизнеса и переносом сроков ввода крупных объектов на предстоящий 2023 год.

Самый большой объем ввода в регионах пришелся на Самару, где за 2022 год было построено порядка 165 тыс. м² (19% от общего объема введенных в регионах площадей) качественной складской недвижимости. Также в тройку лидеров вошли Казань (113 тыс. м²) и Воронеж (93 тыс. м²), которые потеснили такие крупные города, как Екатеринбург, Новосибирск и Ростов-на-Дону. В целом на долю 12 регионов с самым большим объемом ввода пришлось более 90% новых складских площадей.

По итогам IV кв. 2022 года имеющиеся на рынке площади среди качественных объектов, которые готовы к въезду новых арендаторов, составляют не более 1,9% (из них лишь 0,3% сдаются в субаренду). Несмотря на высокий объем ввода и внешнюю неопределенность, в регионах продолжается острый дефицит свободных складских площадей.

	2021	2022	Изменение
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	13 558	14 417*	▲
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	1 383	859	▼
Объем сделок по аренде и продаже, тыс. м ² (с учетом сделок субаренды) в том числе:	1 267	630	▼
сделки со вторичными площадями	305	223	▼
сделки с первичными площадями	963	406	▼
Доля свободных площадей класса А, В, % в том числе:	3,2	1,9	▼
прямая аренда	2,2	1,6	▼
субаренда	1	0,3	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на площади в готовых объектах, руб./м ² /год**	4 900	5 350	▲
Средние запрашиваемые ставки аренды в классе А на площади будущего предложения и BTS-проектов, руб./м ² /год	5 100–9 000	5 100–9 000	►
Операционные расходы, руб./м ² /год без НДС***	1 100–1 400	1 100–1 400	►
Запрашиваемая цена продажи готового сухого склада класса А, руб./м ² , без НДС	55 000–65 000	55 000–65 000	►

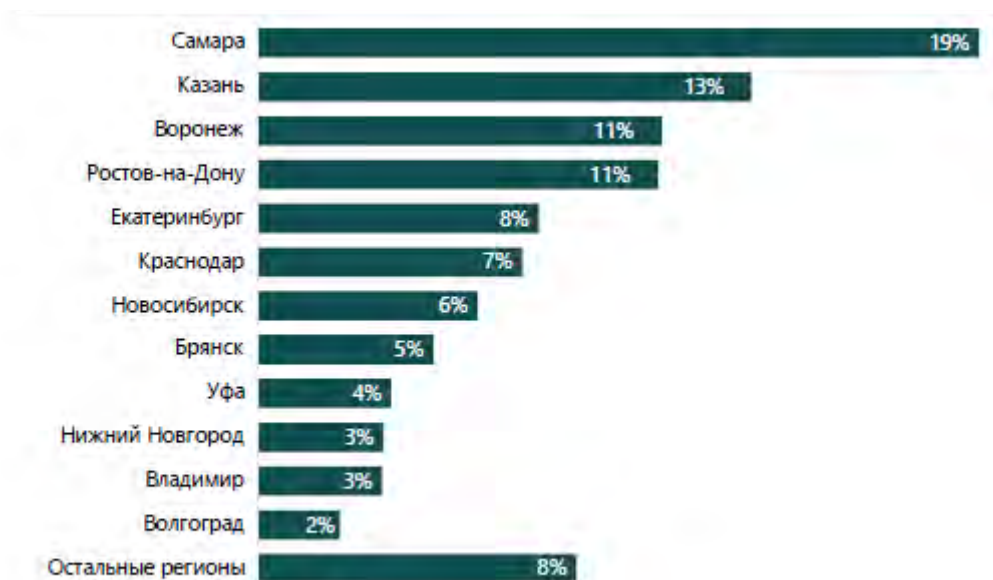
* Пересмотр базы данных

** Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

*** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.

Источник: NF Group Research, 2023

Рис. 3.2. Индикаторы рынка



Источник: NF Group Research, 2023

Рис. 3.3. Распределение введенных складских площадей в регионах России, 2022, %

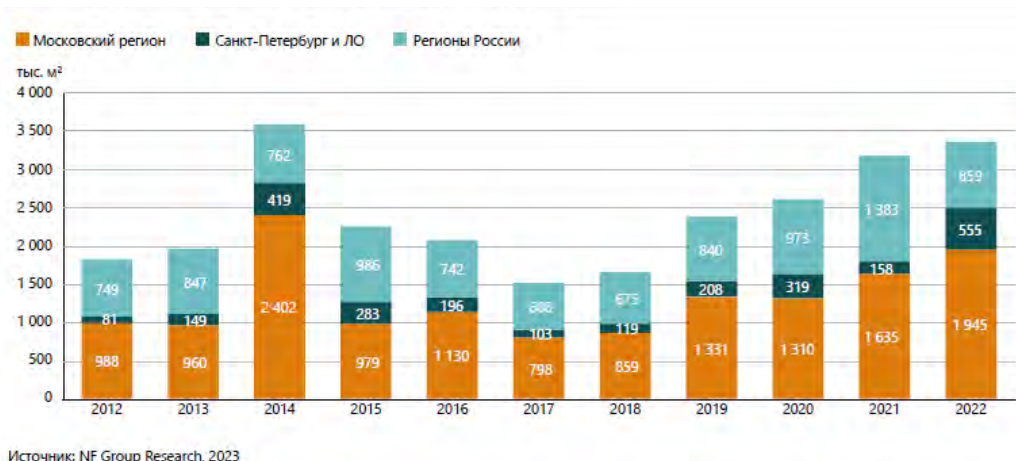


Рис. 3.4. Динамика объема ввода складских площадей в России, 2012-2022 гг.

Спрос

По итогам четырех кварталов 2022 года общее снижение спроса на складскую недвижимость по отношению к 2021 году составило 43%. Лучшее из кризисный период преодолел столичный регион, в котором объем заключенных сделок сократился на 38% по сравнению с концом 2021 года и составил 1,7 млн м². Более к внешним изменениям оказались рынки регионов России и Санкт-Петербурга (включая ЛО), где спрос сократился вдвое составил 630 тыс. м² и 321 тыс. м² соответственно.

В 2022 году среди всех регионов в Екатеринбурге был зафиксирован максимальный объем сделок: там было приобретено и арендовано более 157 тыс. м² (25% от общего объема сделок в регионах). Также в пятерку самых востребованных локаций вошли Самара (112 тыс. м²), Воронеж (85 тыс. м²), Новосибирск (64 тыс. м²) и Нижний Новгород (52 тыс. м²). Суммарно на эти 5 регионов приходится до 75% всех заключенных в течение 2022 года сделок.

В течение последних 10 лет основной спрос на склады в регионах чаще исходил от представителей офлайн ретейла. Однако с 2019 года на фоне стремительного развития электронной коммерции доля сделок с онлайн-ритейлерами существенно увеличилась, достигнув рекордных 57% в 2021 году. В течение 2022 года компании из данного сегмента придерживались более сдержанных темпов развития складской недвижимости в регионах России.

Основные выводы:

По итогам 2022 года в регионах России, в отличие от рынков Москвы и Санкт-Петербурга, помимо снижения объемов спроса также был зафиксирован более низкий объем ввода по сравнению с 2021 годом и возврат уровня вакансии к минимальным значениям. Особенно остро дефицит площадей ощущается в крупных регионах, где по-прежнему нет достаточного объема свободного предложения на вторичном рынке. Несмотря на то, что 2022 стал серьезным вызовом для всего рынка складской недвижимости России после рекордного 2021 года, он позволил бизнесу тщательно пересмотреть планы своего развития и обратить внимание на новые востребованные регионы.

В 2022 году на рынке качественной складской недвижимости регионов России было введено в эксплуатацию 859 тыс. м², что соответствует уровню 2019 года.

В 2022 году общий объем сделок в регионах России составил 630 тыс. м², что на 43% ниже показателя 2021 года.

Классический ритейл вновь стал основным драйвером в структуре сделок, заняв долю в 61% от общего объема спроса.

Средневзвешенная ставка аренды на склады класса А по итогам 2022 г. увеличилась на 9% и достигла 5 350 руб./м²/год triple net.

3.2.4. Общая ситуация на рынке производственно-складской недвижимости Воронежской области

Рынок складской недвижимости в регионах России не насыщен качественными складскими объектами класса А. Эксперты рынка наблюдают заключение сделок на реализацию проектов в

формате built-to-suit от 20 000 кв. м. Однако практически во всех регионах России существует возможность арендовать блок до 5 000 кв. м в производственных помещениях времен советской постройки, переоборудованных в склады.

Рынок качественной складской недвижимости постепенно развивается, есть несколько промышленных парков. Тем не менее, в общей структуре предложения по-прежнему преобладают объекты низкого качества.

Воронежская область и г. Воронеж занимают выгодное транспортно-географическое положение. Через территорию области проходят транзитные железнодорожные магистрали, связывающие г. Москву и центральные области России с Северным Кавказом и Украиной, области Поволжья — с западными районами страны и странами ближнего зарубежья. Развита автомобильная и железнодорожная сеть, работает международный аэропорт Воронеж.

Как и в остальных регионах России на развитие рынка производственно-складской недвижимости г. Воронежа и Воронежской области, безусловно, влияют такие факторы, как дефицит земельных участков, трудности перевода земель из категории сельскохозяйственного назначения. Как показывает практика, большинство участков, расположенных в хороших с точки зрения логистики местах, относится именно к этому типу земель.

В городской черте 80–90% складских помещений не могут удовлетворить требования современного бизнеса. Это в основном склады классов С и D. Они предназначены только для складирования товара, имеют неудобные подъездные пути, чему способствуют и городские пробки. Также не добавляет удобства таким складам их месторасположение. Склады классов С и D обосновались в основном на территориях закрытых производств советских времен. Старые и пустующие промзоны города активно переоборудовались в склады.

Для недвижимости производственно-складского назначения г. Воронежа и Воронежской области предпочтительным является наличие таких характеристик, как близость к населенному пункту (городу), наличие железнодорожной ветки, удобные подъездные пути, наличие рампы или пандуса для разгрузки-погрузки, наличие электричества и отопления, капитальный ремонт, беспылевое напольное покрытие.

Не менее важным фактором развития региональной логистики является степень освоения сегмента производственно-складской недвижимости. В г. Воронеже и области эта часть рынка находится на этапе становления. Коммерческие склады класса А в Воронежской области практически не представлены. Основу рынка складской недвижимости региона, по статистике, составляют помещения классов В, С, D.

Спрос и предложение

В структуре предложения складской недвижимости региона преобладают помещения классов В, С, D. Под эти цели используются старые производственные помещения, бывшие базы, цеха заводов и т. п. Современных складских комплексов в регионе пока нет. Также мало технически оснащенных складов. Это связано с тем, что в регионе недостаточно развит сегмент логистики. Складские комплексы не оправдывают вложений, они низкодходны, поэтому ни девелоперы, ни строительные компании не торопятся приступить к застройке. В регионе не наблюдается инвесторов, которым были бы выгодны вложения в собственность подобного типа, поэтому данная сфера не развивается.

Пока склады в регионе обслуживают только местных производителей. Некоторые предприятия с целью складирования выкупают различные цеха, которые имеют подъездные пути, а "коллективных" складов нет. Чтобы их строить, нужно быть уверенным в дальнейшей рентабельности.

Производственно-складские помещения располагаются на окраинах городов, в центре их почти нет. Текущий объем предложений продажи качественных складских площадей уступает спросу на них.

Что касается развития производственного сегмента в регионах России, то в настоящее время драйвером для строительства производственных объектов являются корпорации развития, инициированные Правительством РФ. Их основной задачей является привлечение инвестиций в регион с целью формирования промышленных парков, в рамках которых резиденты получают различные льготы. Мы полагаем, что корпорации развития продолжают активно привлекать резидентов для строительства производственных зданий и складских комплексов.

Уровень вакантных площадей довольно высок из-за вышедшего на рынок спекулятивного предложения, однако, будет постепенно снижаться в будущем из-за ограниченного ввода новых площадей.

Финансовые условия

Ценовые показатели предложения на рынке производственно–складской недвижимости Воронежской области в 2022 г. оставались стабильными. Наблюдались незначительные колебания ставок аренды и цен продажи в большую или меньшую сторону по отдельным объектам и деловым зонам.

Стоимость предложений по продаже производственно-складских помещений и производственных баз в Воронежской области, за исключением г. Воронежа, в среднем находится в диапазоне от 3 300 до 21 000 руб./кв. м с учетом НДС в зависимости от местоположения, набора коммунальных услуг, технического оснащения и физического состояния объектов. Площади, предлагаемые на продажу, варьируются в диапазоне от 100 до 15 000 кв. м. В случае если реализуется объект большей площади, цена предложения существенно ниже средней стоимости предложений с меньшей площадью, в некоторых случаях на порядок. В случае, когда у сторон есть взаимное желание совершить сделку, собственник готов идти на дисконт от 15 до 20% от первоначальной заявленной цены.

Процент недозагрузки

Размер недозагрузки объектов недвижимости при сдаче в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты.

Величина недозагрузки при сдаче в аренду при неактивном рынке для универсальных производственно-складских объектов по «Справочнику оценщика недвижимости-2021 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты для доходного подхода, под ред. Лейфера Л.А., стр.28, находится в расширенном интервале от 14,3% до 30,4%.

Операционные расходы

Уровень операционных расходов для универсальных производственно-складских объектов по «Справочнику оценщика недвижимости-2022 «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021)», под редакцией Лейфера Л.А., находится в расширенном интервале от 11,9% до 27,0% от ПВД (стр. 105, табл.42).

Спрос, критерии востребованности

В структуре спроса доминирующая доля сосредоточена на сделках купли-продажи.

С точки зрения востребованности наименее перспективными являются большие цеха бывших заводов. Такие помещения требуют значительной реконструкции и в большинстве случаев доступны только крупным инвесторам.

По информации Справочника оценщика недвижимости-2021 — «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфер Л.А., стр.282, табл.202, корректировка на торг при продаже универсальных производственно-складских объектов на активном рынке составляет от 6,8% до 16,5%; корректировка на торг при сдаче в аренду помещений аналогичного назначения на активном рынке составляет от 5,6% до 14,4%.

Основные факторы, влияющие на стоимость производственно-складских объектов, приведены в таблице 3.7.

Таблица 3.7. Основные ценообразующие факторы и степень их влияния на стоимость производственно-складских объектов⁵

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,19
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
3	Физическое состояние здания	0,09

⁵ Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода (под редакцией Лейфера Л.А.).

4	Наличие отопления	0,08
5	Площадь земельного участка, относящаяся к объекту	0,07
6	Материал стен	0,06
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
8	Доступная электрическая мощность	0,04
9	Наличие железнодорожной ветки	0,04
10	Этаж расположения	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04
12	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
13	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
14	Рабочая высота потолка	0,04
15	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03
16	Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,03

При прочих равных условиях большие по площади помещения имеют более низкую удельную цену.

**Таблица 3.8. Матрица коэффициентов на общую площадь
для производственно-складских объектов**

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская
недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.
Полная версия

Таблица 64

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)						
		аналог						
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,46	1,64	1,80	1,87
	300-500	0,90	1,00	1,09	1,30	1,47	1,61	1,68
	500-1000	0,83	0,92	1,00	1,20	1,36	1,49	1,54
	1000-5000	0,69	0,77	0,83	1,00	1,13	1,24	1,28
	5000-10000	0,61	0,68	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	10000-20000	0,56	0,62	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>20000	0,53	0,60	0,65	0,78	0,88	0,96	1,00

**Таблица 3.9. Матрица коэффициентов на класс качества
для производственно-складских объектов**

Таблица 145

цены		усредненные данные по России		
		Аналог		
Объект оценки	А, А+	1,00	1,25	1,64
	В, В+	0,8	1,00	1,32
	С и ниже	0,61	0,76	1,00

В результате анализа сегмента рынка были выявлены следующие примеры предложений по продаже и аренде, которые приведены в нижеследующих таблицах.

Таблица 3.10. Примеры предложений по продаже зданий производственно-складского назначения в г.Воронеже

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения				
		1	2	3	4	5
Цена продажи/предложения	руб.	86 000 000	100 000 000	200 000 000	114 000 000	85 000 000
Общая площадь зданий производственно-складской базы	м2	8558,0	4120,0	6013,0	5700,0	3450,0
Цена за 1 м2 общей площади	руб./м2	10 049	24 272	33 261	20 000	24 638
Условия финансирования		Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия рынка (условия продажи)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Совершенная сделка или предложение		На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции
Местоположение - статус населенного пункта		Воронежская область, Воронеж, ул. Землячки, 21А	Воронежская область, г.Воронеж, р-н Железнодорожный, Ленинский просп., 172	Воронежская область, Воронеж, р-н Левобережный, ул. Димитрова, 124	Воронежская область, Воронеж, пр-т Труда, 48/7	Воронежская область, г.Воронеж, ул. Ильюшина, 3Е
		р-н Железнодорожный Областной центр	Областной центр	Областной центр	р-н Коминтерновский Областной центр	р-н Левобережный Областной центр
Местоположение внутри города		Промзоны	Зоны автомагистралей	Зоны автомагистралей	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей
Площадь земельного участка (S_з)	кв.м	15 004	4 740	10 000	7 000	20 000
Передаваемые имущественные права земельного участка		Собственность	Собственность	Собственность	Аренда 49 лет	Собственность
Тип объекта недвижимости		Производственная база площадью 8558 м2, в составе производственно-складских помещений S=4250,9 м2 или 50%, административно-офисных (процент готовности 98%) - 3027 м2 или 35% , административно-офисных -1280,1 м2 или 15%	Производственная база площадью 4120 м2, в составе производственно-складских помещений S=3172 м2 или 77%, административно-офисных - 948 м2 или 23%	Производственная база площадью 6013,9 м2, в составе производственно-складских помещений S=4302 м2 или 72%, административно-офисных - 1711 м2 или 28%	Производственная база площадью 5700 м2, в составе производственно-складских помещений S=5500 м2 или 96%, административно-офисных - 200 м2 или 4%	Производственная база площадью 3450 м2, в составе производственно-складских помещений S=2550 м2 или 74%, административно-офисных - 900 м2 или 26%
Доступ к объекту		Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Материал стен		Кирпич 50%, сэндвич панели 50%	Кирпич, жб панели	Кирпич, жб панели	Кирпич, жб панели	Кирпич 77%, сэндвич панели 23%
Наличие		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения				
		1	2	3	4	5
электроснабжения						
Наличие отопления		С отоплением 50%, без отопления 50%	С отоплением 91%, без отопления 9%	С отоплением 42%, без отопления 58%	С отоплением	С отоплением 77%, без отопления 23%
Наличие водоснабжения и канализации		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Физическое состояние Объекта		Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки		Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное
Наличие грузоподъемных механизмов		Отсутствуют	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Характер подъездных путей		Автомобильная дорога	Автомобильная дорога	Автомобильная дорога	Автомобильная дорога	Автомобильная дорога
Источник информации		https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_g_voronezh_2442361482	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/258158461/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/284722390/	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie5700_m-arendnyy_biznes_214334380_2	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3500_m_na_uchastke_2ga_23819350_04
Контактный телефон		8(958) 736-31-15	8 (910) 746-55-35	8 906 585-69-81	8(958) 793-99-44	8(910) 746-36-28

Таблица 3.11. Примеры предложений по аренде производственно-складских помещений, расположенных в г.Воронеже

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость аренды в месяц с учетом НДС	руб./мес.	250000	300000	232500	200000
Арендопригодная площадь	м2	1000	1000	930	1000
Стоимость аренды 1 м ² общей площади в месяц с учетом НДС	руб./м2/мес.	250	300	250	200
Условия финансирования		Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Передаваемые имущественные права		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия рынка (условия аренды)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Совершенная сделка или предложение		На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции
Коммунальные платежи		Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей
Местоположение объекта		Воронежская область, г.Воронеж, Монтажный пр., 8Б р-н Левобережный	Воронежская область, г.Воронеж, Монтажный пр., 5 р-н Левобережный	Воронежская область, г.Воронеж, Московский пр-т, 11/6к2 р-н Коминтерновский	Воронежская область, г.Воронеж, ул. Остужева, 47 р-н Железнодорожный
		Зоны автомагистралей	Промзоны	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей
Тип объекта недвижимости		Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Доступ к объекту		Закрытая территория	Свободный	Свободный	Свободный

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие электроснабжения		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие отопления		Отсутствует	Имеется	Отсутствует	Отсутствует
Наличие водоснабжения и канализации		Имеется (центр.)	Имеется (центр.)	Имеется (центр.)	Отсутствует
Физическое состояние объекта		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки		Условно хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Материал стен		Кирпич, ж/б панели	Кирпич, ж/б панели	Кирпич, ж/б панели	Кирпич, ж/б панели
Наличие грузоподъемных механизмов		Имеются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Характер подъездных путей		Автомобильная дорога	Автомобильная дорога	Автомобильная дорога	Автомобильная дорога
Источник информации		https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_s_kranom_15t_1700_m_2350111260	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_2848246201	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/holodnyy_sklad_930_m_3297723329	https://100realty.ru/voronezh/arenda-pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya-ul-ostuzheva-8080906
Контактный телефон		8(906) 675-64-08	8(910) 242-54-78	8(906) 673-54-63	8 920 451 99 99

Источник: указан в Таблице

Вывод по результатам анализа рынка Объекта оценки и формирование вывода о степени ликвидности.

Воронежская область и г. Воронеж занимают выгодное транспортно-географическое положение. Через территорию области проходят транзитные железнодорожные магистрали, связывающие г. Москву и центральные области России с Северным Кавказом и Украиной, области Поволжья — с западными районами страны и странами ближнего зарубежья. Развита автомобильная и железнодорожная сеть, работает международный аэропорт Воронеж.

В городской черте 80–90% складских помещений не могут удовлетворить требования современного бизнеса. Это в основном склады классов С и D. Они предназначены только для складирования товара, имеют неудобные подъездные пути, чему способствуют и городские пробки. Также не добавляет удобства таким складам их месторасположение. Склады классов С и D обосновались в основном на территориях закрытых производств советских времен. Старые и пустующие промзоны города активно переоборудовались в склады.

Диапазон стоимости и арендные ставки производственно-складских помещений, как и любой другой коммерческой недвижимости, зависит от местоположения конкретного объекта, его технического состояния, имеющихся коммуникаций, а, кроме того, от наличия оборудования, характерного именно для складского сектора коммерческой недвижимости: пандуса, железнодорожной ветки, и т.п.

Процент недозагрузки

Размер недозагрузки объектов недвижимости при сдаче в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты.

Величина недозагрузки при сдаче в аренду при неактивном рынке для универсальных производственно-складских объектов по «Справочнику оценщика недвижимости-2021 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты для доходного подхода, под ред. Лейфера Л.А., стр.28, находится в расширенном интервале от 14,3% до 30,4%.

Операционные расходы

Уровень операционных расходов для универсальных производственно-складских объектов по «Справочнику оценщика недвижимости-2022 «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021)», под редакцией Лейфера Л.А., находится в расширенном интервале от 11,9% до 27,0% от ПВД (стр. 105, табл.42).

Предложение. В основном продаются производственные базы и помещения площадью от 1300 до 7000 кв.м. Сдаются в аренду производственные базы и помещения от 500 до 5000 кв.м.

В среднем срок экспозиции на рынке недвижимости указанного назначения может составить около 9 месяцев.

Стоимость предложения 1 м2 производственно-складской недвижимости, находящейся в рабочем состоянии в зоне расположения Объекта оценки и аналогичных зонах может находиться в диапазоне 10 000-33 000 руб. с учетом земельного участка и без учета скидки на торг.

Стоимость аренды производственно-складских помещений, аналогичных оцениваемым, составляет от 200 руб./кв.м. до 300 руб./м2 без учета скидки на торг, также большую роль играет наличие отопления.

По информации Справочника оценщика недвижимости-2021 — «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., стр.282, табл.202, корректировка на торг при продаже универсальных производственно-складских объектов на активном рынке составляет от 6,8% до 16,5%; корректировка на торг при сдаче в аренду помещений аналогичного назначения на активном рынке составляет от 5,6% до 14,4%.

Ликвидность. В среднем срок экспозиции на рынке недвижимости объектов указанного назначения, может составлять от 270 дней до 365 дней.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

При затратном подходе стоимость недвижимости определяется как сумма затрат в текущих ценах на воссоздание точной копии оцениваемого объекта. То есть определяется восстановительная стоимость оцениваемых объектов с учетом износа и стоимости земельного участка. («Оценка

недвижимости», учебник под редакцией А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой, Москва «Финансы и статистика», 2008г.).

Последовательность шагов при процедуре определения рыночной стоимости недвижимости затратным подходом:

- расчет рыночной стоимости прав на земельный участок;
- определение затрат на возведение нового аналогичного объекта, оценка восстановительной стоимости или стоимости замещения;
- определение предпринимательского дохода;
- добавление к рассчитанной стоимости объекта предпринимательского дохода;
- определение величины накопленного износа;
- определение восстановительной стоимости объекта оценки с учетом износа;
- добавление к рассчитанной текущей стоимости имущества стоимости прав на землю.

Отказ от затратного подхода.

Использование затратного подхода для целей залога достаточно редко. В последнем издании М.А. Федотовой, В.Ю. Рослова, О.Н. Щербаковой и А.И. Мышанова «Оценка для целей залога» теория, практика, рекомендации, сказано: «от применения затратного подхода однозначно можно отказаться при оценке объектов, по которым можно найти достаточно большое количество рыночной информации, а также при оценке достаточно «возрастных» объектов. Оценка затратным подходом в данном случае не формирует достаточно достоверное мнение о возможной цене реализации подобного объекта на рынке».

Оцениваемый объект представляет собой производственно-складской комплекс, состоящий из зданий производственно-складского назначения с административными площадями на земельном участке. Подобные объекты довольно широко позиционируются на открытом рынке, то есть имеется достаточная информация для расчета стоимости этого объекта сравнительным подходом.

Учитывая вышесказанное, оценщик считает возможным отказаться от затратного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки.

4.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

4.2.1. Определение стоимости земельного участка

Общие положения.

Земельный участок представляет собой часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

При оценке рыночной стоимости земельных участков руководствуются теми же принципами и применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов недвижимости.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 года № 568-р, и «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 10 апреля 2003 года № 1102-р, при оценке рыночной стоимости земельных участков в рамках **сравнительного подхода** используются:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения;

на **доходном подходе** основаны:

- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования;

элементы **затратного подхода** в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнения продаж 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).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения 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.

Метод капитализации земельной ренты 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).

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

Метод предполагаемого использования 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.

Самым надежным из всех вышеуказанных методов в мировой практике принято считать *метод прямого сравнительного анализа продаж*. Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи аналогичных земельных участков, сравнение их с оцениваемым, и внесение соответствующих корректировок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:
местоположение и окружение;

- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры, и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер, и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства, и т.п.);

- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. 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;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Определение стоимости земельного участка методом прямого сравнительного анализа продаж

Для определения рыночной стоимости земельного участка использовались данные агентств по продаже недвижимости в г.Воронеже, так называемого «вторичного рынка». Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном эксперты ориентируются на цены предложений с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Сравнение проводилось по следующим факторам стоимости и характеристикам сделок с земельными участками:

- передаваемые права на земельный участок;
- финансовые условия;
- увеличение/уменьшение стоимости в процессе торгов (условия продажи);
- дату выставления на торги/дату продажи
- назначение участка
- местоположение
- обеспеченность коммуникациями
- топографические особенности
- площадь земельного участка.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения продаваемых объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым в данном случае может служить стоимость 1 кв. м площади участка.

Поэтому в качестве единицы сравнения принят 1 кв. м площади земельного участка.

Оценка земельных участков проводится как единого объекта недвижимости – земельный участок общей площадью 8 327 кв.м (кадастровые номера: 36:34:0305006:61, 36:34:0305006:62, 36:34:0305006:63, 36:34:0305006:64, 36:34:0305006:66), расположенный по адресу: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11,5/12,5/13,5/14,5/17.

Основные характеристики и соответствующие корректировки объекта оценки и объектов-аналогов представлены в таблицах 4.1.- 4.2.

Таблица 4.1. Описание объектов-аналогов для расчета стоимости Объекта оценки:

Земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); общая площадь: 8 327 кв.м; кадастровые номера: 36:34:0305006:61, 36:34:0305006:62, 36:34:0305006:63, 36:34:0305006:64, 36:34:0305006:66; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11,5/12,5/13,5/14,5/17

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи/предложения	руб.		15 000 000	17 500 000	10 500 000
Общая площадь	м2	8 327	5 617	5 000	4 421
Цена 1 м ² общей площади	руб./м ²		2 670	3 500	2 375
Условия финансирования			Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия сделки			Рыночные	Рыночные	Рыночные
Совершенная сделка или предложение			На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции
Категория/назначение земельного участка		Земли населенных пунктов/Строение (нежилое встроенное помещение)	Земли населенных пунктов/для производственных целей	Земли населенных пунктов/для производственных целей	Земли населенных пунктов/для производственных целей
Местоположение		Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14,5/17	Воронежская область, Воронеж, ул. Землячки, 29	Воронежская область, Воронеж, р-н Железнодорожный, мкр. Северо-Восточный	Воронежская область, Новоусманский район, Отрадное поселок, ул. Ярослава Белова, 69А
Статус населенного пункта		Областной центр	Областной центр	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Местоположение внутри города		Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий	Зона автомагистрали
Наличие коммуникаций		Условно свободен от коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Коммуникации по границе участка
Топография		Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
Наличие свободного подъезда к земельному участку		Затрудненный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд
Наличие улучшений на земельном участке		Свободный от построек	Свободный от построек	Свободный от построек	Свободный от построек
Расположение относительно крупных автодорог		На удалении от крупной автодороги	На удалении от крупной автомагистрали	На удалении от крупной автомагистрали	В непосредственной близости от крупной автодороги
Источник информации			https://voronezh.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1751001421?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/269155472/	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/238691338/
Телефон			"8 (905) 651 25 01	8 (909) 213-42-98	8 (961) 181-84-57

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Конструктор карт Яндекса Новая карта Название Описание Список объектов (Объект-аналог №3) Воронежская область... (Объект-аналог №2) городской округ Воро... (Объект-аналог №1) Воронеж, улица Земл... (Объект Оценки) Воронеж, Монтажный про... Сохранить и продолжить Я принимаю условия использования API Яндекс Карт					

Источник: указан в Таблице

Таблица 4.2. Корректировки и расчет стоимости Объекта оценки:

Земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); общая площадь: 8 327 кв.м; кадастровые номера: 36:34:0305006:61, 36:34:0305006:62, 36:34:0305006:63, 36:34:0305006:64, 36:34:0305006:66; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11,5/12,5/13,5/14,5/17

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи/предложения	руб.		15 000 000	17 500 000	10 500 000
Общая площадь	м2	8 327	5 617	5 000	4 421
Цена 1 м ² общей площади	руб./м2		2 670	3 500	2 375
Условия финансирования			Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка на условия финансирования	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		2 670	3 500	2 375
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые имущественные права	коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		2 670	3 500	2 375
Условия сделки			Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия сделки	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		2 670	3 500	2 375
Совершенная сделка или предложение			На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции
Корректировка на совершенную сделку или предложение	%		-17,9	-17,9	-17,9
Скорректированная цена	руб./м2		2 192	2 874	1 950
Категория/назначение земельного участка		Земли населенных пунктов/Строение (нежилое встроенное помещение)	Земли населенных пунктов/для производственных целей	Земли населенных пунктов/для производственных целей	Земли населенных пунктов/для производственных целей
Корректировка на категорию/назначение земель	коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		2 192	2 874	1 950
Местоположение		Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14,5/17	Воронежская область, Воронеж, ул. Землячки, 29	Воронежская область, Воронеж, р-н Железнодорожный, мкр. Северо-Восточный	Воронежская область, Новоусманский район, Отрадное поселок, ул. Ярослава Белова, 69А
Статус населенного пункта		Областной центр	Областной центр	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка на местоположение	коэфф.		1,00	1,00	1,23
Скорректированная цена	руб./м2		2 192	2 874	2 399
Местоположение внутри города		Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий	Зона автомагистрали
Корректировка на местоположение	коэфф.		1,00	1,00	0,88

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена	руб./м2		2 192	2 874	2 111
Наличие коммуникаций		Условно свободен от коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Коммуникации по границе участка
<i>Корректировка на коммуникации</i>	коэфф.		0,68	0,68	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		1 491	1 954	2 111
Топография		Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
<i>Корректировка на топографию</i>	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		1 491	1 954	2 111
Наличие свободного подъезда к земельному участку		Затрудненный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд
<i>Корректировка на наличие свободного подъезда к земельному участку</i>	коэфф.		0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена	руб./м2		1 267	1 661	1 794
Масштаб	кв. м	8327	5 617	5 000	4 421
<i>Корректировка на масштаб</i>	коэфф.		0,92	0,90	0,88
Скорректированная цена	руб./м2		1 166	1 492	1 571
Наличие улучшений на земельном участке		Свободный от построек	Свободный от построек	Свободный от построек	Свободный от построек
<i>Корректировка на наличие улучшений на земельном участке</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		1 166	1 492	1 571
Расположение относительно крупных автодорог		На удалении от крупной автодороги	На удалении от крупной автомагистрали	На удалении от крупной автомагистрали	В непосредственной близости от крупной автодороги
<i>Корректировка на расположение относительно крупных автодорог</i>	коэфф.		1,00	1,00	0,89
Скорректированная цена	руб./м2		1 166	1 492	1 398
Валовая корректировка	руб./м2		1 026	1 382	1 450
% корректировки от первоначальной стоимости	%		38%	39%	61%
Обратная величина			2,60	2,53	1,64
Весовое распределение полученных величин	доли единицы		0,3844	0,3739	0,2418
Средневзвешенная стоимость	руб./м2		448	558	338
Стоимость 1 кв. м площади земельного участка, руб.			1 344		
Стоимость земельного участка общей площадью 8 327 кв.м, сравнительным подходом, руб.			11 191 488		
Стоимость земельного участка площадью 3 359 кв.м сравнительным подходом, руб.			4 514 496		
Стоимость земельного участка площадью 2 187 кв.м сравнительным подходом, руб.			2 939 328		
Стоимость земельного участка площадью 713 кв.м сравнительным подходом, руб.			958 272		
Стоимость земельного участка площадью 714 кв.м сравнительным подходом, руб.			959 616		
Стоимость земельного участка площадью 1 354 кв.м сравнительным подходом, руб.			1 819 776		

Обоснование введенных корректировок:

Совершенная сделка или предложение: Объекты-аналоги находятся на экспозиции. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг». Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка.

Скидка на торг принята по информации Справочника оценщика недвижимости-2022 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Часть 2», стр.295. Размер скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройку, при неактивном рынке, находится в расширенном диапазоне от 10,8% до 24,9%.

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

Таблица 124. Значения скидки на торг на не активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2%	22,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6%	28,1%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3%	22,5%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6%	19,8%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2%	24,3%

В настоящей оценке принята скидка на торг в размере – **17,9%**.

Корректировка на местоположение – статус населенного пункта. Корректировка выполнялась с использованием Справочника оценщика недвижимости-2022 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Часть 1», стр. 97:

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

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 13. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, расширенный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,73	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,63	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,40	0,60
Под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,63	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,48	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,38	0,58

Таблица 4.3. Расчет корректировки на местоположение - статус населенного пункта

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение - статус населенного пункта	Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14,5/17	Воронежская область, г.Воронеж, ул. Землячки, 29	Воронежская область, г.Воронеж, р-н Железнодорожный, мкр. Северо-Восточный	Воронежская область, Новоусманский район, Отрадное поселок, ул. Ярослава Белова, 69А
	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Территориальный коэффициент	1,00	1,00	1,00	0,81
Расчет корректировки		1,00/1,00=1,00	1,00/1,00=1,00	1,00/0,81=1,23
Величина корректировки		1,00	1,00	1,23

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на местоположение внутри города. Корректировка выполнялась с использованием Справочника оценщика недвижимости-2022 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Часть 1», стр. 97:

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

Таблица 80 Отношение цен земельных участков по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Расширенный интервал

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,85	0,78	0,92
Зоны автомагистралей	0,83	0,75	0,91
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,65	0,79
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,69	0,82
Окраины города, промзоны	0,73	0,62	0,83
Под коммерческую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,81	0,95
Зоны автомагистралей	0,77	0,69	0,84
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,62	0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,69	0,83
Окраины города, промзоны	0,64	0,56	0,73
Под жилую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,81	0,94
Зоны автомагистралей	0,72	0,64	0,80
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,66	0,82
Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,71	0,85
Окраины города, промзоны	0,65	0,56	0,73

248

Таблица 4.4. Расчет корректировки на местоположение - статус населенного пункта

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение - статус населенного пункта	Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14,5/17	Воронежская область, г.Воронеж, ул. Землячки, 29	Воронежская область, г.Воронеж, р-н Железнодорожный, мкр. Северо-Восточный	Воронежская область, Новоусманский район, Отрадное поселок, ул. Ярослава Белова, 69А
	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий	Зона автомагистрали
Территориальный коэффициент	0,73	0,73	0,73	0,83
Расчет корректировки		$0,73/0,73=1,00$	$0,73/0,73=1,00$	$0,73/0,83=0,88$
Величина корректировки		1,00	1,00	0,88

Источник: расчеты оценщика

Коммуникации. По информации Справочника оценщика недвижимости-2022 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Часть 2», стр.183, табл. 60:

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

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

Таблица 60

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	0,79	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,85	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,69	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,63	0,84
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,70	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,71	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,72	0,92

183

Таблица 4.5. Расчет корректировки на коммуникации

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Коммуникации	Условно свободен от коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Коммуникации по границе участка
Коэффициент	1,00	$1,00/(0,90*0,90*0,84)=1,47$	$1,00/(0,90*0,90*0,84)=1,47$	1,00
Расчет корректировки		$1,00/1,47=0,68$	$1,00/1,47=0,68$	$1,00/1,00=1,00$
Величина корректировки		0,68	0,68	1,00

Источник: расчеты оценщика

Наличие свободного подъезда к участку. По информации Справочника оценщика недвижимости-2022 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Часть 1», стр.302, табл. 114:

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

Таблица 114. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд). Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,18	1,10	1,25

Таблица 4.6. Расчет корректировки на наличие свободного подъезда к участку

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие свободного подъезда к участку	Затруднен (через соседние участки)	Свободный	Свободный	Свободный
Коэффициент	1,00	1,18	1,18	1,18
Расчет корректировки		$1,00/1,18=0,85$	$1,00/1,18=0,85$	$1,00/1,18=0,85$
Величина корректировки		0,85	0,85	0,85

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на масштаб. При прочих равных условиях большие по площади земельные участки имеют более низкую удельную цену. Корректировка выполнялась с использованием по информации Справочника Оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки. Часть 2», под ред. Лейфера Л.А. (стр. 130).

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

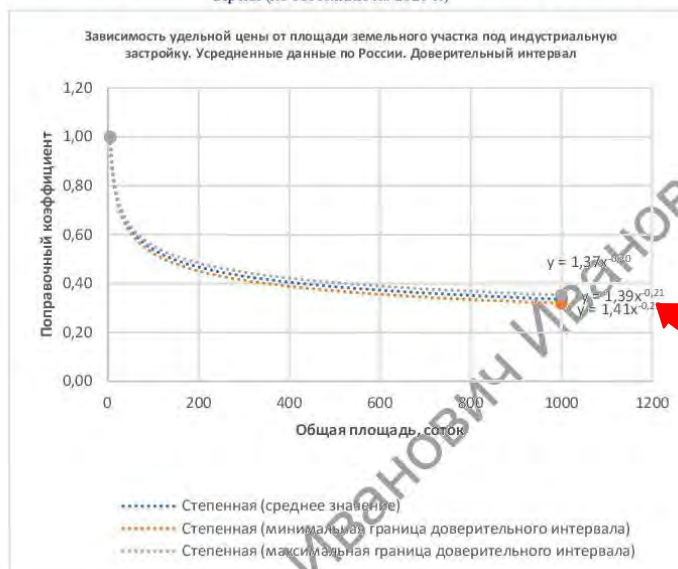


Рис. 19

Расчет на площадь производился с помощью коэффициента торможения, принятого по среднему значению -0,21.

Таблица 4.7. Корректировка на площадь

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	кв. м	8327	5 617	5 000	4 421
Расчет корректировки			$(8327/5\ 617)^{-0,21}$	$(8327/5\ 000)^{-0,21}$	$(8327/4\ 421)^{-0,21}$
Величина корректировки	коэфф.		0,92	0,90	0,88

Расположение относительно крупных автодорог. По информации Справочника оценщика недвижимости-2022 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Часть 1», стр.246, таблица 100:

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

Таблица 100. Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог, расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,12	1,02	1,22
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,28	1,14	1,43

Таблица 4.8. Расчет корректировки на расположение относительно автомагистралей

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение относительно автомагистралей	На удалении от крупной автодороги	На удалении от крупной автодороги	На удалении от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,12
Расчет корректировки		$1,00/1,00=1,00$	$1,00/1,00=1,00$	$1,00/1,12=0,89$
Величина корректировки		1,00	1,00	0,89

Источник: расчеты оценщика

Корректировки на условия финансирования, условия продажи, наличие обременений, дату предложения, категория земельного участка, назначение, топографические особенности в настоящем Отчете приняты равными нулю, так как по данным параметрам характеристики объектов-аналогов не отличаются от характеристик объекта оценки.

Расчет весового распределения полученных величин был выполнен с учетом % изменения первоначальной стоимости в обратной зависимости (чем больше изменение, тем меньше весовой коэффициент).

Расчет проводился в следующей последовательности:

- определялась суммарная корректировка по каждому аналогу СК_i (без учета скидки на торг);
- рассчитывалась обратная величина суммарной корректировки: $OB_i = 1 / СК_i$;
- определялась общая сумма всех обратных величин: $\Sigma(OB_i)$;
- рассчитывался весовой коэффициент для каждого аналога по формуле:

$$\text{Вес.коэфф.}_i = OB_i / \Sigma(OB_i).$$

Сумма всех весовых коэффициентов должна составлять 1.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка общей площадью 8 327 кв.м, расположенного по адресу: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/17, по состоянию на дату оценки, 06 июля 2023 года, составляет:

11 191 488 (одиннадцать миллионов сто девяносто одна тысяча четыреста восемьдесят восемь) рублей,

в том числе по каждой позиции:

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 3 359 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:61; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11	4 514 496
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 2187 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:62; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/12	2 939 328
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 713 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:63; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/13	958 272
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 714 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:64; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/14	959 616
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 1 354 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:66; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/17	1 819 776
	ИТОГО:	11 191 488

4.2.2. Определение стоимости улучшений земельного участка

Прямое сравнение продаж теоретически основано на принципе замещения, который формируется следующим образом: потенциальный покупатель не заплатит за объект недвижимости цену, превышающую стоимость приобретения аналогичного, по мнению покупателя объекта. («Оценка недвижимости», учебник под редакцией А.Г.Грязновой и М.А.Федотовой, Москва «Финансы и статистика», 2008г.).

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В рамках данного подхода используются два основных метода:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- оценка объектов недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи.

Метод прямого сравнительного анализа продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. При использовании метода анализа продаж эксперт анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность этапов:

- 1 этап – выявление недавних продаж сопоставимых объектов на рынке недвижимости;
- 2 этап – проверка достоверности информации о сделках;
- 3 этап - определение единиц сравнения (1 м², м³, объект целиком) и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- 4 этап – внесение поправок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом;

- 5 этап - согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения для внесения корректировок к ценам объектов - аналогов, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

А. Совершенная сделка или предложение (вводится корректировка, которая учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки, или корректировка, которая учитывает изменения рынка со времени сопоставимой продажи и до даты анализа).

Б. Передаваемые имущественные права (корректировка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом).

В. Рыночные условия = время адекватного маркетинга (соблюдалось или нет).

Г. Местоположение (степень привлекательности участка для текущего использования).

Д. Физические характеристики (выявляются и рассматриваются только крупные физические сходства и различия, часто требуется больше одной корректировки для учета различий в физических характеристиках):

- различие в площадях;
- различие в объеме (только для объектов производственно-складского назначения).

Е. Состояние объекта (фактический износ).

Ж. Дополнительные улучшения.

Все корректировки определяются от цены продажи сопоставимого объекта с целью исключения различий между ним и объектом анализа. Таким образом, сопоставимый объект делается настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно. Все корректировки производятся в соответствии с экспертной шкалой, разработанной оценщиком и основывающейся на долговременной статистике. При применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Метод оценки объектов недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи в качестве единицы сравнения предполагает использование:

- валового рентного мультипликатора (ВРМ);
- общего коэффициента капитализации (ОКК).

Валовый рентный мультипликатор – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовый доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовый доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Основные этапы расчета стоимости с применением ОКК:

- подбор сопоставимых продаж в данном сегменте рынка недвижимости;
- общий коэффициент капитализации (ОКК) определяется отношением чистого операционного дохода (ЧОД) к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- определяется вероятная цена продажи объекта оценки путем деления чистого операционного дохода от объекта оценки на ОКК.

Метод оценки объектов недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи имеет следующие недостатки:

- может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;
- не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Учитывая вышесказанное, в настоящей оценке в рамках сравнительного подхода был использован метод прямого сравнительного анализа продаж.

Для оцениваемого объекта недвижимости, на основании анализа рынка недвижимости, были подобраны наиболее близкие по своим техническим характеристикам и назначению объекты недвижимости.

В качестве исходной информации использовались цены предложений, информацию по которым предоставили ведущие риэлтерские компании г.Воронежа на рынке недвижимости. Были введены соответствующие корректировки, максимально учитывающие различия между объектом оценки и сопоставимым объектом и приближающие каждый аналог к оцениваемому объекту. В качестве единицы сравнения принята стоимость 1 м² общей площади помещения. Этот выбор обусловлен типичными условиями продажи (предложения) объектов в сегменте рынка, к которому относятся оцениваемые объекты недвижимости.

Расчет рыночной стоимости 1 кв. м общей площади объекта оценки проведен **с учетом НДС**. Для этого у продавцов сопоставимых объектов была получена информация о наличии или отсутствии НДС в ценах предложений, а также сведения о возможности торга и максимально возможной рыночной скидки на выставляемые объекты.

В настоящей оценке, расчет по сравнительному подходу для оцениваемых объектов суммарной площадью равной 7 060,1 кв.м был проведен исходя из общей площади всех строений, расположенных на земельных участках общей площадью 8 327 кв.м по адресу: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14,5/17.

Подробные данные о назначении площадей производственно-складской базы представлены в таблице ниже.

Таблица 4.9. Характеристика объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Площадь согласно Выписке из ЕГРН, кв.м	Площадь, принимаемая к расчету, кв.м	Материал стен		Наличие отопления		Наличие электроснабжения		Физическое состояние		Состояние отделки			Тип помещения	
				кирпич /бетон		Есть	Нет	Есть	Нет	Удовл.	Условно хорошее (после кап ремонта)	Хорошее	Без отделки	Удовл.	административно-офисные	производственно-складское
1	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 3 058,7 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/11	3 058,70	3058,7	3058,7	-	-	3058,7	-	3058,7	3058,7	-	-	3058,7	-	-	3058,7
2	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 1 973,5 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/12	1 973,50	1973,5	1973,5	-	-	1973,5	-	1973,5	1973,5	-	-	1973,5	-	-	1973,5
3	Нежилое помещение в лит. А1; назначение: нежилое; площадью 498,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, 2, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/13	498,40	498,4	498,4	-	498,4	-	498,4	-	498,4	-	-	-	498,4	498,4	-
4	Нежилое помещение в лит. А2; назначение: нежилое; площадью 461,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г.	461,40	461,4	461,4	-	461,4	-	461,4	-	461,4	-	-	-	461,4	461,4	-

№ п/ п	Наименование объекта недвижимости	Площадь согласно Выписке из ЕГРН, кв.м	Площадь, принимаема я к расчету, кв.м	Материал стен		Наличие отопления		Наличие электроснабжения		Физическое состояние		Состояние отделки			Тип помещения	
				кирпич /бетон		Есть	Нет	Есть	Нет	Удовл.	Условно хорошее (после кап ремонта)	Хорошее	Без отделки	Удовл.	административн о-офисные	производстве нно- складское
	Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/14															
5	Нежилое помещение в лит. А, А2; назначение: нежилое; площадью 1 068,1 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/17	1 068,10	1068,1	1068,1	-	94,5	973,6	94,5	973,6	1068,1	-	-	973,6	94,5	94,5	973,6
	Итого:	7 060,10	7060,1	7060,1	0	1054,3	6005,8	1054,3	6005,8	7060,1	0	0,0	6005,8	1054,3	1054,3	6005,8
	Доля в общей площади производственного комплекса			1,00	0,0	0,15	0,85	0,15	0,85	1,00	0,00	0,00	0,85	0,15	0,15	0,85

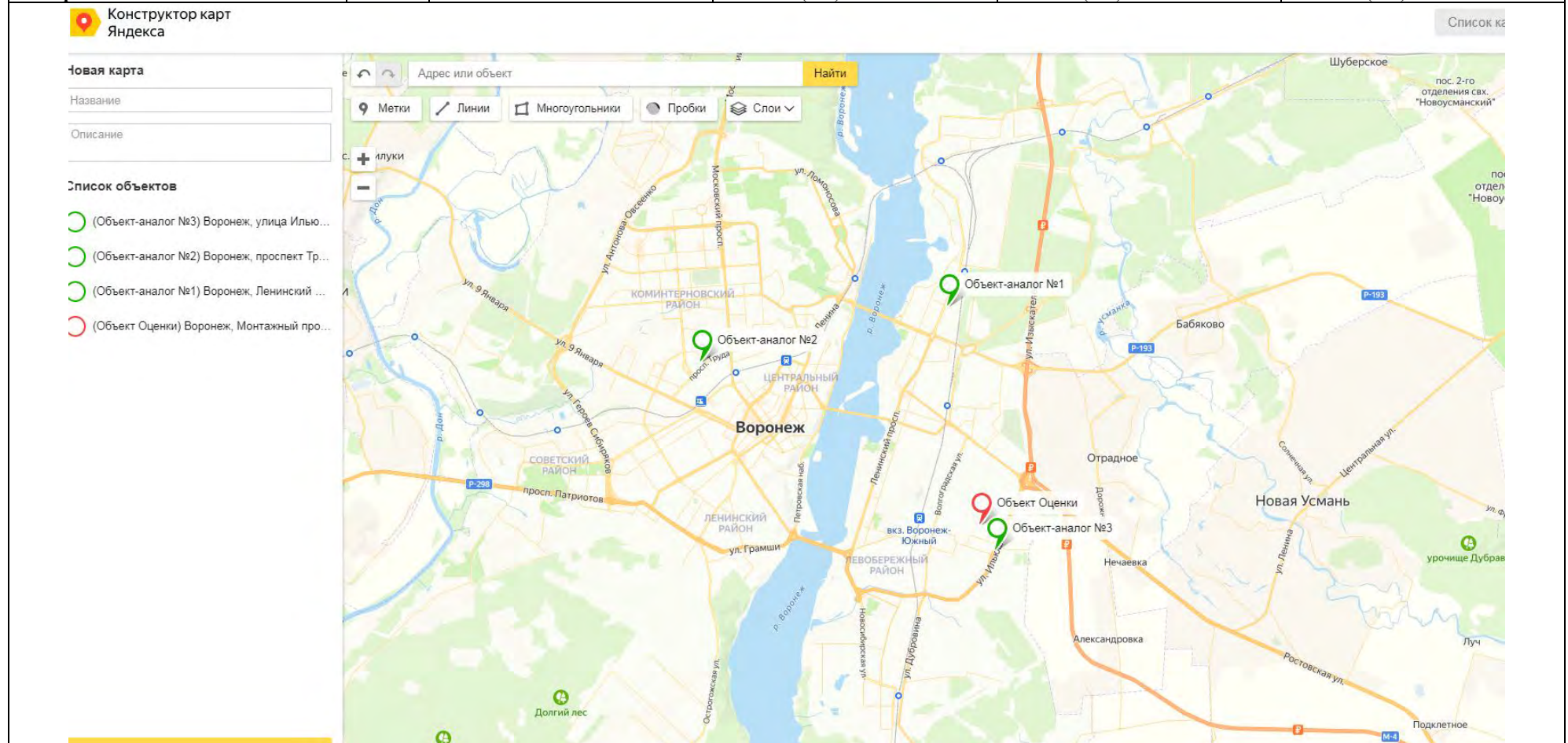
Основные характеристики и соответствующие корректировки объекта оценки и объектов - аналогов представлены в таблицах 4.10-4.11.

Таблица 4.10. Описание объектов-аналогов для расчета стоимости Объекта оценки:

Производственно-складской базы общей площадью зданий 7 060,1 кв.м, расположенных на земельных участках общей площадью 8 327 кв.м, по адресу: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14,5/17

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи/предложения	руб.		100 000 000	114 000 000	85 000 000
Общая площадь помещений производственно-складской базы	м2	7060,1	4120,0	5700,0	3450,0
Цена за 1 м2 общей площади	руб./м2		24 272	20 000	24 638
Условия финансирования			Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия рынка (условия продажи)			Рыночные	Рыночные	Рыночные
Местоположение - статус населенного пункта		Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14,5/17	Воронежская область, г.Воронеж, р-н Железнодорожный, Ленинский просп., 172	Воронежская область, г.Воронеж, пр-г Труда, 48/7 р-н Коминтерновский	Воронежская область, г.Воронеж, ул. Ильюшина, 3Е р-н Левобережный
Местоположение внутри города		Промзоны	Зоны автомагистралей	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей
Вид права земельного участка		Собственность	Собственность	Аренда	Собственность
Тип объекта недвижимости		Производственная база площадью 7060,1 м2, в составе производственно-складских помещений S=6005,8 м2 или 85%, административно-офисных - 1054,3 м2 или 15%	Производственная база площадью 4120 м2, в составе производственно-складских помещений S=3172 м2 или 77%, административно-офисных - 948 м2 или 23%	Производственная база площадью 5700 м2, в составе производственно-складских помещений S=5500 м2 или 96%, административно-офисных - 200 м2 или 4%	Производственная база площадью 3450 м2, в составе производственно-складских помещений S=2550 м2 или 74%, административно-офисных - 900 м2 или 26%
Материал стен		Кирпич, жб панели	Кирпич, жб панели	Кирпич, жб панели	Кирпич 77%, сэндвич панели 23%
Наличие электроснабжения		Имеется разводка, работоспособность не установлена	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие отопления		Имеется разводка системы отопления, работоспособность не установлена 15%, без отопления 85%	С отоплением 91%, без отопления 9%	С отоплением	С отоплением 77%, без отопления 23%
Наличие водоснабжения и канализации		Имеется разводка, работоспособность не установлена	Имеется	Имеется	Имеется
Физическое состояние Объекта		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки		Удовлетворительное 15%, без отделки 85%	Условно хорошее	Условно хорошее	Удовлетворительное
Наличие грузоподъемных механизмов		Отсутствуют	Отсутствуют	Имеются	Имеются
Характер подъездных путей		Автомобильная дорога	Автомобильная дорога	Автомобильная дорога	Автомобильная дорога

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации			https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/258158461/	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie5700m-arendnyy_biznes_2143343809	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3500_m_na_uchastke_2ga_2381935004
Телефон			8 (910) 746-55-35	8(958) 793-99-44	8(910) 746-36-28



Источник: указан в Таблице

Таблица 4.11. Корректировки и расчет стоимости Объекта оценки:

Производственно-складской базы общей площадью зданий 7 060,1 кв.м, расположенных на земельных участках общей площадью 8 327 кв.м, по адресу:
Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14,5/17

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи/предложения	руб.		100 000 000	114 000 000	85 000 000
Общая площадь помещений производственно-складской базы	м2	7060,1	4120,0	5700,0	3450,0
Цена за 1 м2 общей площади	руб./м2		24 272	20 000	24 638
Условия финансирования			Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка на условия финансирования	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		24 272	20 000	24 638
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые имущественные права	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		24 272	20 000	24 638
Условия рынка (условия продажи)			Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия рынка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		24 272	20 000	24 638
Совершенная сделка или предложение			На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции
Корректировка на предложение	%		-11,7	-11,7	-11,7
Скорректированная цена	руб./м2		21 432	17 660	21 755
Местоположение - статус населенного пункта		Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14,5/17	Воронежская область, г.Воронеж, р-н Железнодорожный, Ленинский просп., 172	Воронежская область, г.Воронеж, пр-т Труда, 48/7 р-н Коминтерновский	Воронежская область, г.Воронеж, ул. Ильюшина, 3Е р-н Левобережный
Корректировка на статус населенного пункта	коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		21 432	17 660	21 755
Местоположение внутри города		Промзоны	Зоны автомагистралей	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей
Корректировка на местоположение внутри города	коэфф.		0,94	0,88	0,94
Скорректированная цена	руб./м2		20 146	15 541	20 450
Вид права земельного участка		Собственность	Собственность	Аренда	Собственность
Площадь земельного участка (Sзу)	кв.м	8 327	4 740	7 000	20 000
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1кв.м. здания (S')	кв.м/кв.м	1,18	1,15	1,23	5,80
Отклонение в обеспеченности земельным участком ($\Delta S'i$)			0,03	-0,05	-4,62
Стоимость 1 кв.м. земельного	руб.	1344	1344	1156	1344

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
участка					
Величина поправки на разницу в размере земельного участка (К)	руб.		39	-56	-6206
Единицы сравнения					
Удельная стоимость производственной базы (стоимость базы в пересчете на общую площадь зданий), руб./м2	руб./м2		20 185	15 485	14 244
Тип объекта недвижимости		Производственная база площадью 7060,1 м2, в составе производственно-складских помещений S=6005,8 м2 или 85%, административно-офисных - 1054,3 м2 или 15%	Производственная база площадью 4120 м2, в составе производственно-складских помещений S=3172 м2 или 77%, административно-офисных - 948 м2 или 23%	Производственная база площадью 5700 м2, в составе производственно-складских помещений S=5500 м2 или 96%, административно-офисных - 200 м2 или 4%	Производственная база площадью 3450 м2, в составе производственно-складских помещений S=2550 м2 или 74%, административно-офисных - 900 м2 или 26%
<i>Корректировка на тип объекта</i>	коэфф.		0,97	1,05	0,96
Скорректированная цена	руб./м2		19 579	16 259	13 674
Материал стен		Кирпич, жб панели	Кирпич, жб панели	Кирпич, жб панели	Кирпич 77%, сэндвич панели 23%
<i>Корректировка на материал стен</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,05
Скорректированная цена	руб./м2		19 579	16 259	14 358
Наличие электроснабжения		Имеется разводка, работоспособность не установлена	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие электроснабжения</i>	коэфф.		0,98	0,98	0,98
Скорректированная цена	руб./м2		19 187	15 934	14 071
Наличие отопления		Имеется разводка системы отопления, работоспособность не установлена 15%, без отоплени 85%	С отоплением 91%, без отопления 9%	С отоплением	С отоплением 77%, без отопления 23%
<i>Корректировка на наличие отопления</i>	коэфф.		0,81	0,79	0,83
Скорректированная цена	руб./м2		15 541	12 588	11 679
Наличие водоснабжения и канализации		Имеется разводка, работоспособность не установлена	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие канализации</i>	коэфф.		0,97	0,97	0,97
Скорректированная цена	руб./м2		15 075	12 210	11 329
Общая площадь зданий	кв. м	7060,1	4 120	5 700	3 450
<i>Корректировка на масштаб</i>	коэфф.		0,93	0,97	0,91
Скорректированная цена	руб./м2		14 020	11 844	10 309

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Физическое состояние Объекта		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<i>Корректировка на физическое состояние</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		14 020	11 844	10 309
Состояние отделки		Удовлетворительное 15%, без отделки 85%	Условно хорошее	Условно хорошее	Удовлетворительное
<i>Корректировка на состояние отделки</i>	коэфф.		0,75	0,75	0,84
Скорректированная цена	руб./м2		10 515	8 883	8 660
Наличие грузоподъемных механизмов		Отсутствуют	Отсутствуют	Имеются	Имеются
<i>Корректировка на ГПМ</i>	коэфф.		1,00	0,91	0,91
Скорректированная цена	руб./м2		10 515	8 084	7 881
Характер подъездных путей		Автомобильная дорога	Автомобильная дорога	Автомобильная дорога	Автомобильная дорога
<i>Корректировка на характер подъездных путей</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		10 515	8 084	7 881
Валовая корректировка	руб./м2		10 956	11 068	9 036
% корректировки от первоначальной стоимости	%		45%	55%	37%
Обратная величина	коэфф.		2,215	1,807	2,727
Весовое распределение полученных величин	доли единицы		0,3282	0,2677	0,4041
Средневзвешенная стоимость	руб./м2		3 451	2 164	3 185
Стоимость 1 кв. м общей площади помещения, руб./м2					8 800
Стоимость объекта оценки сравнительным подходом с учетом НДС, руб.					62 128 880
Стоимость земельного участка, руб.					11 191 488
Стоимость зданий сравнительным подходом с учетом НДС, руб.					50 937 392

Источник: расчеты оценщика

Обоснование введенных корректировок:

Совершенная сделка или предложение: Объекты-аналоги находятся на экспозиции.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг». Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка.

По информации Справочника оценщика недвижимости – 2021 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», автор Лейфер Л.А. стр.282, табл.202. При активном рынке скидки на цены предложений универсальных производственно-складских объектов, по мнению оценщиков, находятся в расширенном интервале от 6,8% до 16,5%.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская
недвижимость. Экспертные коэффициенты и скидки для сравнительного подхода
Полная версия

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 202

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,7%	6,8% 16,5%
2. Специализированные высококласные складские объекты	10,6%	6,1% 15,1%
3. Объекты предназначенные для пищевого производства	12,3%	7,2% 17,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,7%	9,7% 21,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,9%	6,4% 15,5%

В настоящей оценке величина корректировки «скидка на торг» принята на уровне **-11,7%**, что не противоречит рыночной ситуации в Воронежской области и г.Воронеже⁶.

Корректировка на местоположение определялась по информации «Справочника Оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. расположение внутри населенного пункта (стр.106):

⁶ В результате телефонного интервью с сотрудниками риэлторских фирм: <https://www.vrx.ru/>, <https://voronezh.cian.ru/>

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

Таблица 26

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Центр города	1.00	1.00	1.00
Центры деловой активности	0.88	0.87	0.89
Индивидуальные жилые дома	0.80	0.78	0.82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0.80	0.79	0.82
Окраины города	0.74	0.72	0.76
Промзоны	0.77	0.75	0.78
Зоны автомагистралей	0.82	0.80	0.83
Удельная арендная ставка			
Центр города	1.00	1.00	1.00
Центры деловой активности	0.88	0.87	0.89
Индивидуальные жилые дома	0.81	0.79	0.83
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0.81	0.79	0.82
Окраины города	0.74	0.72	0.76
Промзоны	0.76	0.74	0.78
Зоны автомагистралей	0.82	0.80	0.83

106

Таблица 4.12. Расчет корректировки на расположение внутри населенного пункта

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/17	Воронежская область, г.Воронеж, р-н Железнодорожный, Ленинский просп., 172	Воронежская область, г.Воронеж, пр-т Труда, 48/7 р-н Коминтерновский	Воронежская область, г.Воронеж, ул. Ильюшина, 3Е р-н Левобережный
	Промзоны	Зоны автомагистралей	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей
Коэффициент на расположение внутри населенного пункта	0,77	0,82	0,88	0,82
Расчет корректировки		0,77/0,82=0,94	0,77/0,88=0,88	0,77/0,82=0,94
Величина корректировки		0,94	0,88	0,94

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на земельный участок⁷.

Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = S_{\text{ЗУ}}/S_{\text{зд}}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

$$\Delta S'_i = S'_o - S'_{ai}$$

где: S'o - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м/кв.м;

S'ai- площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i-того аналога, кв.м./кв.м.;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'_i \times C_{\text{ЗУ}}$$

где: CЗУ - стоимость 1 кв. м земельного участка.

⁷ http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520

Стоимость права собственности земельного участка была определена выше в таблице 4.2 и составила 1 344 руб./кв.м; стоимость права аренды земельного участка с учетом корректирующего коэффициента на вид прав составила 1 344 руб./кв.м /0,86=1 156 руб./кв.м.

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

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

В данном разделе приведены коэффициенты, полученные по результатам экспертного опроса.

Значения корректировок, усредненные по городам России

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77
Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе:			
- Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79

Расчет величины поправки на разницу в площади земельного участка представлен в табл. 4.13.

Таблица 4.13. Расчет величины поправки на разницу в площади земельного участка

Наименование показателя	Обозначение	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка	кв.м	8 327	4 740	7 000	20 000
Площадь помещения/здания, кв.м	Sзд	7060,1	4120,0	5700,0	3450,0
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания, кв.м/кв.м	S'	1,18	1,15	1,23	5,80
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м/кв.м	$\Delta S'i$		0,03	-0,05	-4,62
Передаваемые имущественные права на земельный участок		Собственность	Собственность	Аренда	Собственность
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	Cзу	1344	1344	1156	1344
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.	K		39	-56	-6206

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на тип объекта. Данная корректировка учитывает характер объектов, а именно количество торгово-офисных (административных) и бытовых помещений в составе единого объекта. Расчет производился с использованием информации «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфер Л.А., стр.269, табл.193:

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Коэффициенты и коэффициенты для франчайзинговых объектов. Подвал перца

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 193

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,45	1,43	1,48
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,21	1,19	1,23

Далее расчет коэффициента корректировки для объектов сравнения был выполнен с учетом удельного веса площадей:

Таблица 4.14. Расчет корректировки на тип помещения

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип помещения	Производственная база площадью 7060,1 м ² , в составе производственно-складских помещений S=6005,8 м ² или 85%, административно-офисных - 1054,3 м ² или 15%	Производственная база площадью 4120 м ² , в составе производственно-складских помещений S=3172 м ² или 77%, административно-офисных - 948 м ² или 23%	Производственная база площадью 5700 м ² , в составе производственно-складских помещений S=5500 м ² или 96%, административно-офисных - 200 м ² или 4%	Производственная база площадью 3450 м ² , в составе производственно-складских помещений S=2550 м ² или 74%, административно-офисных - 900 м ² или 26%
Коэффициент для данного типа объекта	$0,15 \cdot 1,45 + 0,85 = 1,07$	1,10	1,02	1,12
Расчет корректировки на тип объекта		$1,07 / 1,10 = 0,97$	$1,07 / 1,02 = 1,05$	$1,07 / 1,12 = 0,96$
Величина корректировки		0,97	1,05	0,96

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на материал стен.

По данным «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфер Л.А., стр.185, табл.86:

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.
Пятая версия

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены производственно-складского объекта из сэндвич панелей к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0.79	0.73	0.84
Отношение удельной цены производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0.61	0.57	0.65
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта из сэндвич панелей к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0.80	0.74	0.86
Отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0.59	0.55	0.63

Далее расчет коэффициента корректировки для объектов сравнения был выполнен с учетом удельного веса площадей:

Таблица 4.15. Расчет корректировки на материал стен

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Материал стен	Кирпич, жб панели	Кирпич, жб панели	Кирпич, жб панели	Кирпич 77%, сэндвич панели 23%
Коэффициент для данного типа объекта	1,00	1,00	1,00	$0,77+0,23*0,79=0,95$
Расчет корректировки		$1,00/1,00=1,00$	$1,00/1,00=1,00$	$1,00/0,95=1,05$
Величина корректирующего коэффициента		1,00	1,00	1,05

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на наличие электроснабжения. Определена по данным справочника Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.01.2023 г.:

Ассоциация
СтатРиелт
некоммерческая организация

Поиск объявления Мои объявления **Базы недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Экологическая и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.01.2023 г.)

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопленные * / отопленные здания и помещения	0,57	0,67	0,61
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,94	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,95	0,92
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	1,00	0,98

1. Неотопленные * - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивающие нормативное сохранение тепла, отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.
2. Мощность коммуникаций соответствует типичной для зданий общего типичного назначения. Если мощность не типична для данного здания, требуется оценка с учетом фактической мощности и состояния.
3. При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов.

В результате визуального осмотра объекта оценки оценщиком установлена разводка электросети и не выявлена ее работоспособность. В связи с этим, при проведении расчетов

оценщиком применена половина корректировки (коэффициент получен расчетным путем $0,95 + ((1,00 - 0,95)/2) = 0,98$).

Таблица 4.16. Расчет корректировки на наличие электроснабжения

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие электроснабжения	Имеется разводка, работоспособность не установлена	Имеется	Имеется	Имеется
Коэффициент для данного типа объекта	0,98	1,00	1,00	1,00
Расчет корректировки		$0,98/1,00=0,98$	$0,98/1,00=0,98$	$0,98/1,00=0,98$
Величина корректирующего коэффициента		0,98	0,98	0,98

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на наличие отопления.

По данным «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфер Л.А., стр.178, табл.72:

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 72

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0.77	0.71	0.84
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0.77	0.70	0.84

В результате визуального осмотра административно-офисных помещений объекта оценки оценщиком установлена разводка отопления и не выявлена ее работоспособность. В связи с этим, при проведении расчетов оценщиком применена половина корректировки (коэффициент получен расчетным путем $0,84 + ((1,00 - 0,84)/2) = 0,92$).

Далее расчет коэффициента корректировки для объектов сравнения был выполнен с учетом удельного веса площадей:

Таблица 4.17. Расчет корректировки на отопление

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие отопления	Имеется разводка системы отопления, работоспособность не установлена 15%, без отопления 85%	С отоплением 91%, без отопления 9%	С отоплением	С отоплением 77%, без отопления 23%
Коэффициент для данного типа объекта	$0,15 \cdot 0,92 + 0,85 \cdot 0,77 = 0,79$	$0,91 + 0,09 \cdot 0,77 = 0,98$	1,00	$0,77 + 0,23 \cdot 0,77 = 0,95$
Расчет корректировки		$0,79/0,98=0,80$	$0,79/1,00=0,78$	$0,79/0,95=0,82$
Величина корректирующего коэффициента		0,81	0,79	0,83

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на наличие водоснабжения и канализации. Определена по данным справочника Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.01.2023 г.:

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.01.2023 г.)

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопленные * / отопительные здания и помещений (отсутствие/наличие)	0,57	0,57	0,51
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,94	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,93	0,92
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	1,00	0,99

1. Неотопленные * - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла, отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.
2. Мощность коммуникаций соответствует типичной для зданий общего типичного назначения. Если мощность не типична для данного здания, требуется оценка с учетом фактической мощности и состояния.
3. При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов.

В результате визуального осмотра объекта оценки оценщиком установлена разводка водоснабжения и канализации, но не выявлена ее работоспособность. В связи с этим, при проведении расчетов оценщиком применена половина корректировки (коэффициент получен расчетным путем $0,94 + ((1,00 - 0,94) / 2) = 0,97$).

Таблица 4.18. Расчет корректировки на наличие водоснабжения и канализации

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие водоснабжения и канализации	Имеется разводка, работоспособность не установлена	Имеется	Имеется	Имеется
Коэффициент для данного типа объекта	0,97	1,00	1,00	1,00
Расчет корректировки		$0,97 / 1,00 = 0,97$	$0,97 / 1,00 = 0,97$	$0,97 / 1,00 = 0,97$
Величина корректирующего коэффициента		0,97	0,97	0,97

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на масштаб. При прочих равных условиях большие по площади здания/помещения имеют более низкую удельную цену. Корректировка выполнялась с использованием по информации Справочника Оценщика недвижимости-2021 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л.А. Лейфера (стр. 143, табл.54).

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская
 недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода
 Полная версия

**Коэффициенты торможения (показатели степенной
 функции) для расчета корректировки на общую
 площадь по различным категориям городов**

Таблица 54

Продажа			
Категории городов	Среднее значение	Доверительный интервал	
Усредненные данные по городам России	-0,132	-0,134	-0,130
Москва и Московская область	-0,126	-0,128	0,124
Санкт-Петербург	-0,105	-0,107	0,103
Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	—	—	—
Города с численностью 500-1000 тыс. чел.	-0,117	-0,119	-0,115
Города с численностью менее 500 тыс. чел.	-0,133	-0,135	-0,131
Дальневосточные регионы	-0,174	-0,176	-0,173
Категории городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
Усредненные данные по городам России	-0,132	-0,140	-0,109
Москва и Московская область	-0,126	-0,135	-0,105
Санкт-Петербург	-0,105	-0,113	-0,086
Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	—	—	—
Города с численностью 500-1000 тыс. чел.	-0,117	-0,126	-0,097
Города с численностью менее 500 тыс. чел.	-0,133	-0,142	-0,110
Дальневосточные регионы	-0,174	-0,182	-0,150

Расчет на площадь производился с помощью коэффициента торможения, принятого по среднему значению -0,132.

Таблица 4.19. Корректировка на площадь

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	кв. м	7060,1	4 120	5 700	3 450
Расчет корректировки			$(7\ 060,1/4\ 120)^{-0,132}$	$(7\ 060,1/5\ 700)^{-0,132}$	$(7\ 060,1/3\ 450)^{-0,132}$
Величина корректировки	коэфф.		0,93	0,97	0,91

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на состояние отделки. По данным «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфер Л.А., стр.178, табл.72:

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода
Полная версия

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 156

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение цены объекта с хорошей отделкой, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1.19	1.12	1.26
Отношение цены объекта без отделки либо требующего замены отделки, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0.81	0.75	0.87
Удельная арендная ставка			
Отношение арендной ставки объекта с хорошей отделкой, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1.18	1.12	1.25
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0.82	0.76	0.87

Далее расчет коэффициента корректировки для объектов сравнения был выполнен с учетом удельного веса площадей:

Таблица 4.17. Расчет корректировки на состояние отделки

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние отделки	Удовлетворительное 15%, без отделки 85%	Условно хорошее	Условно хорошее	Удовлетворительное
Коэффициент	$0,15+0,85*0,81=0,84$	1,12	1,12	1,00
Расчет корректировки		$0,84/1,12=0,75$	$0,84/1,12=0,75$	$0,84/1,00=0,84$
Величина корректирующего коэффициента		0,75	0,75	0,84

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов.

Расчет корректировки на наличие грузоподъемных механизмов проводился на основании информации «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 194, табл. 111).

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0.91	0.87	0.95

У объекта оценки и объекта-аналога №1 грузоподъемные механизмы отсутствуют; объекты-аналоги №№2,3 имеют грузоподъемные механизмы (кран балки). Таким образом, величина поправочного коэффициента составляет **0,91**.

Корректировки на условия финансирования, передаваемые имущественные права, условия рынка, доступ к объекту, физическое состояние объекта, характер подъездных путей в настоящем Отчете приняты равными нулю, так как по данным параметрам характеристики объектов-аналогов не отличаются от характеристик объекта оценки.

Расчет весового распределения полученных величин был выполнен с учетом % изменения первоначальной стоимости в обратной зависимости (чем больше изменение, тем меньше весовой коэффициент).

Расчет проводился в следующей последовательности:

- определялась суммарная корректировка по каждому аналогу СК_i (без учета корректировки на торг);
- рассчитывалась обратная величина суммарной корректировки: $ОВ_i = 1 / СК_i$;
- определялась общая сумма всех обратных величин: $\Sigma(ОВ_i)$;
- рассчитывался весовой коэффициент для каждого аналога по формуле:

Вес.коэфф._i = $ОВ_i / \Sigma(ОВ_i)$.

Сумма всех весовых коэффициентов должна составлять 1.

Вывод по сравнительному подходу:

Рыночная стоимость недвижимого имущества - производственно-складской базы общей площадью зданий 7 060,1 кв.м, расположенной на земельном участке общей площадью 8 327 кв.м, по адресу: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14,5/17, по состоянию на дату оценки, 06 июля 2023 года, составляет:

62 128 880 (шестьдесят два миллиона сто двадцать восемь тысяч восемьсот восемьдесят) рублей с учетом НДС.

4.3. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Оценка недвижимости с точки зрения дохода основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность, приносить доход в будущем, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации и дисконтирования.

Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Метод дисконтирования применяется когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки могут существенно отличаться от текущих;
- существуют данные, позволяющие обосновать размер этих будущих потоков от недвижимости;
- потоки доходов и расходов имеют сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации доходов используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;

- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется когда:

- предполагается, что будущие потоки будут существенно отличаться от текущих;

Имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;

- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;

- объект недвижимости крупный многофункциональный коммерческий объект;

- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в действие.

Выбор метода оценки имущества в составе доходного подхода определяется целями и функциями оценки, а также особенностями исходных данных, которыми располагает Оценщик.

В настоящей оценке был использован метод прямой капитализации. Стоимость недвижимости по данному методу рассчитывается как частное от деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации ($C = \text{ЧОД} / K$).

Процедура расчетов имела следующую последовательность:

- определение потенциального валового дохода (ПВД);
- определение величины операционных расходов и резервов;
- вычисление чистого операционного дохода (ЧОД);
- определение ставки капитализации (СК);
- определение величины текущей стоимости объекта оценки (С).

В данном случае **потенциальный валовой доход** может быть определен как суммарная величина дохода от сдачи в аренду помещений оцениваемого объекта.

В данном случае оценщиком определяется круговая ставка арендной платы за все здание.

Определение рыночной арендной ставки.

Все доходы для оцениваемого объекта прогнозируются на основе рыночной арендной платы для помещений (зданий) аналогичного функционального назначения. Для оцениваемых объектов недвижимости на основании анализа рынка недвижимости были подобраны наиболее близкие по своим техническим характеристикам, местоположению и назначению объекты недвижимости, сдаваемые в аренду.

В дальнейших расчетах в качестве единицы сравнения выбрана месячная ставка арендной платы за 1м² общей площади помещений. Этот выбор обусловлен типичными условиями предоставления в аренду объектов в сегменте рынка, к которому относится оцениваемое недвижимое имущество.

На первом этапе была рассчитана усредненная арендная ставка для не отапливаемых кирпичных производственно-складских помещений в удовлетворительном техническом состоянии с отделкой в удовлетворительном состоянии. Затем на ее основе с использованием информации Справочника оценщика недвижимости-2021 под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» была рассчитана ставка для не отапливаемых помещений с уровнем отделки в хорошем состоянии и без отделки путем применения соответствующих коэффициентов.

Основные характеристики и соответствующие корректировки объекта оценки и объектов-аналогов представлены в таблицах 4.18-4.19.

Таблица 4.18. Описание объектов-аналогов для расчета арендной ставки

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость аренды в месяц с учетом НДС	руб./мес.		300000	232500	200000
Арендопригодная площадь	м2		1000	930	1000
Стоимость аренды 1 м ² общей площади в месяц с учетом НДС	руб./м2/мес.		300	250	200
Условия финансирования			Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Передаваемые имущественные права			Аренда	Аренда	Аренда
Условия рынка (условия аренды)			Рыночные	Рыночные	Рыночные
Совершенная сделка или предложение			На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции
Коммунальные платежи			Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей
Местоположение объекта		Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/17	Воронежская область, г.Воронеж, Монтажный пр., 5 р-н Левобережный	Воронежская область, г.Воронеж, Московский пр-т, 11/6к2 р-н Коминтерновский	Воронежская область, г.Воронеж, ул. Остужева, 47 р-н Железнодорожный
		Промзоны	Промзоны	Центры деловой активности	Зона автомагистралей
Тип объекта недвижимости		Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Доступ к объекту		Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Наличие электроснабжения		Отсутствует	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие отопления		Отсутствует	Имеется	Отсутствует	Отсутствует
Наличие водоснабжения и канализации		Отсутствует	Имеется (центр.)	Имеется (центр.)	Отсутствует
Физическое состояние объекта		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки		Без отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Материал стен		Кирпич, ж/б панели	Кирпич, ж/б панели	Кирпич, ж/б панели	Кирпич, ж/б панели
Наличие грузоподъемных механизмов		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Характер подъездных путей		Автомобильная дорога	Автомобильная дорога	Автомобильная дорога	Автомобильная дорога
Источник информации			https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_2848246201	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/holdnyy_sklad_930_m_329772332_9	https://100realt.ru/voronezh/arend-a-pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya-ul-ostuzheva-8080906
Телефон			8(910) 242-54-78	8(906) 673-54-63	8 920 451 99 99

Элемент сравнения

Конструктор карт
Яндекса

Ед. изм.

Объект оценки

Объект-аналог №1

Объект-аналог №2

Объект-аналог №3

Список карт

Новая карта

Название

Описание

Список объектов

○ (Объект-аналог №1) Воронеж, Монтажный...

○ (Объект-аналог №3) Воронеж, улица Осту...

○ (Объект-аналог №2) Воронеж, Московский...

○ (Объект Оценки) Воронеж, Монтажный про...

Воронежская область, г.Воронеж, Монтажный пр., 5

Найти

Метки

Линии

Многоугольники

Пробки

Слои

Map of Voronezh, Russia, showing the location of the evaluation object and its analogs. The map includes labels for streets, districts, and landmarks. The evaluation object is marked with a red pin, and the analogs are marked with green pins.

Объект-аналог №1: Воронеж, улица Остужева

Объект-аналог №2: Воронеж, Монтажный пр.

Объект-аналог №3: Воронеж, улица Остужева

Объект Оценки: Воронеж, Монтажный пр.

Источник: указан в Таблице

Таблица 4.19. Корректировки и расчет арендной ставки Объекта оценки

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость аренды в месяц с учетом НДС	руб./мес.		300000	232500	200000
Арендопригодная площадь	м2		1000	930	1000
Стоимость аренды 1 м² общей площади в месяц с учетом НДС	руб./м2/мес.		300	250	200
Условия финансирования			Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
<i>Корректировка на условия финансирования</i>	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		300	250	200
Передаваемые имущественные права			Аренда	Аренда	Аренда
<i>Корректировка на имущественные права</i>	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		300	250	200
Условия рынка (условия аренды)			Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия рынка</i>	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		300	250	200
Совершенная сделка или предложение			На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции
<i>Корректировка на предложение</i>	%		-10	-10	-10
Скорректированная цена	руб./м2		270	225	180
Коммунальные платежи			Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей	Без учета коммунальных платежей
<i>Корректировка на коммунальные платежи</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		270	225	180
Местоположение объекта		Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14,5/17	Воронежская область, г.Воронеж, Монтажный пр., 5	Воронежская область, г.Воронеж, Московский пр-т, 11/6к2	Воронежская область, г.Воронеж, ул. Остужева, 47
		Промзоны	Промзоны	Центры деловой активности	Зона автомагистралей
<i>Корректировка на местоположение</i>	коэфф.		1,00	0,86	0,93
Скорректированная цена	руб./м2		270	194	167
Тип объекта недвижимости		Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
<i>Корректировка на тип объекта</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		270	194	167
Доступ к объекту		Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
<i>Корректировка на доступ к объекту</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		270	194	167
Наличие электроснабжения		Отсутствует	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие электроснабжения</i>	коэфф.		0,98	0,98	0,98
Скорректированная цена	руб./м2		265	190	164
Наличие отопления		Отсутствует	Имеется	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка на наличие отопления</i>	коэфф.		0,77	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		204	190	164
Наличие водоснабжения и канализации		Отсутствует	Имеется (центр.)	Имеется (центр.)	Отсутствует

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на наличие канализации	коэфф.		0,97	0,97	1,07
Скорректированная цена	руб./м2		198	184	175
Физическое состояние объекта		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта	коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		198	184	175
Состояние отделки		Без отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на состояние отделки	коэфф.		0,82	0,82	0,82
Скорректированная цена	руб./м2		162	151	144
Материал стен		Кирпич, ж/б панели	Кирпич, ж/б панели	Кирпич, ж/б панели	Кирпич, ж/б панели
Корректировка на материал стен			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		162	151	144
Наличие грузоподъемных механизмов		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на ГПМ	коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		162	151	144
Характер подъездных путей		Автомобильная дорога	Автомобильная дорога	Автомобильная дорога	Автомобильная дорога
Корректировка на характер подъездных путей	коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		162	151	144
Общая валовая коррекция	руб./м2		108	74	58
% корректировки от первоначальной стоимости	%		36%	30%	29%
Обратная величина			2,78	3,33	3,45
Весовой коэффициент	доли единицы		0,2906	0,3487	0,3607
Средневзвешенная стоимость	руб./м2		47	53	52
Стоимость аренды 1 кв.м общей площади производственно-складских помещений не отапливаемых состояние отделки удовлетворительное с учетом НДС, руб.					152
Стоимость аренды 1 кв.м общей площади административных помещений отапливаемых с удовлетворительной отделкой, с учетом НДС, руб.					328

Источник: расчеты оценщика

Обоснование введенных корректировок

Совершенная сделка или предложение: Объекты-аналоги находятся на экспозиции.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг». Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка.

По информации Справочника оценщика недвижимости – 2021 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», автор Лейфер Л.А. стр.282, табл.202. При активном рынке скидки на арендные ставки для универсальных производственно-складских объектов, по мнению оценщиков, находятся в расширенном интервале от 5,6% до 14,4%.

Справочник оценщика недвижимости-2021 Производственно-складская
недвижимость. Корректирующие коэффициенты: скидки для сравнительного подхода.
Потребности

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 202

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,7%	6,8%	16,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,6%	6,1%	15,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,3%	7,2%	17,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,7%	9,7%	21,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,9%	6,4%	15,5%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,0%	5,6%	14,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,5%	5,2%	13,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	6,5%	15,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,9%	8,5%	19,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,8%	5,6%	14,0%

282

В настоящей оценке величина корректировки «скидка на торг» принята на уровне – 10%, что не противоречит рыночной ситуации в Воронежской области и г.Воронеж⁸.

Корректировка на местоположение определялась. По информации «Справочника Оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., стр.106, табл.26:

⁸ В результате телефонного интервью с сотрудниками риэлторских фирм: <https://www.vrx.ru/>, <https://nikvrn.ru/>, <https://voronezh.cian.ru/>

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

Таблица 26

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Центр города	1.00	1.00	1.00
Центры деловой активности	0.88	0.87	0.89
Индивидуальные жилые дома	0.80	0.78	0.82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0.80	0.79	0.82
Окраины города	0.74	0.72	0.76
Промзоны	0.77	0.75	0.78
Зоны автомагистралей	0.82	0.80	0.83
Удельная арендная ставка			
Центр города	1.00	1.00	1.00
Центры деловой активности	0.88	0.87	0.89
Индивидуальные жилые дома	0.81	0.79	0.83
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0.81	0.79	0.82
Окраины города	0.74	0.72	0.76
Промзоны	0.76	0.74	0.78
Зоны автомагистралей	0.82	0.80	0.83

106

Таблица 4.20. Расчет корректировки на местоположение

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14,5/17	Воронежская область, г.Воронеж, Монтажный пр., 5 р-н Левобережный	Воронежская область, г.Воронеж, Московский пр-т, 11/6к2 р-н Коминтерновский	Воронежская область, г.Воронеж, ул. Остужева, 47 р-н Железнодорожный
	Промзоны	Промзоны	Центры деловой активности	Зона автомагистралей
Территориальный коэффициент	0,76	0,76	0,88	0,82
Расчет корректировки		$0,76/0,76=1,00$	$0,76/0,88=0,86$	$0,76/0,82=0,93$
Величина корректировки		1,00	0,86	0,93

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на наличие электроснабжения. Определена по данным справочника Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.01.2023 г.:

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Поиск объявлений Мои объявления **Базы недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.01.2023 г.)

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопленные ** / отопительные здания и помещения	0,57	0,67	0,61
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,94	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,95	0,92
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,99	
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	1,00	0,99

1. Неотопленные ** - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивающие нормативное сохранение тепла, отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.
2. Мощность коммуникаций соответствует типичной для зданий общего типичного назначения. Если мощность не типична для данного здания, требуется оценка с учетом фактической мощности и состояния.
3. При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов.

В результате визуального осмотра объекта оценки оценщиком установлена разводка электросети, выявлена ее работоспособность. В связи с этим, при проведении расчетов оценщиком применена половина корректировки (коэффициент получен расчетным путем $0,95+((1,00-0,95)/2)=0,98$).

Таблица 4.21. Расчет корректировки на наличие электроснабжения

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие электроснабжения	Отсутствует	Имеется	Имеется	Имеется
Коэффициент для данного типа объекта	0,98	1,00	1,00	1,00
Расчет корректировки		$0,98/1,00=0,98$	$0,98/1,00=0,98$	$0,98/1,00=0,98$
Величина корректирующего коэффициента		0,98	0,98	0,98

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на наличие отопления.

По данным «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфер Л.А., стр.178, табл.72:

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 72

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0.77	0.71 0.84
Удельная арендная ставка Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0.77	0.70 0.84

Далее расчет коэффициента корректировки для объектов сравнения был выполнен с учетом удельного веса площадей:

Таблица 4.22. Расчет корректировки на отопление

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие отопления	Отсутствует	Имеется	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент для данного типа объекта	0,77	1,00	0,77	0,77
Расчет корректировки		$0,77/1,00=0,77$	$0,77/0,77=1,00$	$0,77/0,77=1,00$
Величина корректирующего коэффициента		0,77	1,00	1,00

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на наличие водоснабжения и канализации. Определена по данным справочника Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.01.2023 г.:



Подать объявление Мои объявления Базы недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Статьи и публикации

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.01.2023 г.)

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношения удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения (отсутствие/наличие)	0,57	0,67	0,61
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,94	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,94	0,92
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,99	0,94
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	1,00	0,99

1. Неотапливаемые * - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивающие нормативно создаваемого теплого отопления на предусмотренном проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.
2. Мощность коммуникаций соответствует типичной для зданий общего назначения. Если мощность не типична для данного здания, требуется оценка с учетом фактической мощности и состояния.
3. При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов.

В результате проведения осмотра объекта оценки, Оценщиком было выявлено наличие разводки системы водоснабжения и канализации, но не установлена работоспособность. В связи с этим, при проведении расчетов оценщиком применена половина корректировки (коэффициент получен расчетным путем $0,94 + ((1,00 - 0,94)/2) = 0,97$).

Для объекта – аналога №3 коэффициент корректировки был принят в размере среднего значения из интервала – 0,91, так как подключение к водоснабжению и канализации отсутствует.

Таблица 4.23. Расчет корректировки на наличие водоснабжения и канализации

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие водоснабжения и канализации	Отсутствует	Имеется	Имеется	Отсутствует
Коэффициент для данного типа объекта	0,97	1,00	1,00	0,91
Расчет корректировки		$0,97/1,00=0,97$	$0,97/1,00=0,97$	$0,97/0,91=1,07$
Величина корректирующего коэффициента		0,97	0,97	1,07

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на масштаб не применялась, так как объекты соответствующей площадью как правило сдаются частями.

Корректировка на состояние отделки. По данным «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфер Л.А., стр.178, табл.72:

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская
недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода
Полная версия

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 156

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение цены объекта с хорошей отделкой, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1.19	1.12	1.26
Отношение цены объекта без отделки либо требующего замены отделки, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0.81	0.75	0.87
Удельная арендная ставка			
Отношение арендной ставки объекта с хорошей отделкой, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1.18	1.12	1.25
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0.82	0.76	0.87

Корректировки на условия финансирования, передаваемые имущественные права, условия рынка, коммунальные платежи, физическое состояние объекта, характер подъездных путей в настоящем Отчете приняты равными нулю, так как по данным параметрам характеристики объектов-аналогов не отличаются от характеристик объекта оценки.

Расчет весового распределения полученных величин был выполнен с учетом % изменения первоначальной стоимости в обратной зависимости (чем больше изменение, тем меньше весовой коэффициент).

Расчет проводился в следующей последовательности:

- определялась суммарная корректировка по каждому аналогу СК_i (без учета корректировки на торг);
- рассчитывалась обратная величина суммарной корректировки: $OB_i = 1 / СК_i$;
- определялась общая сумма всех обратных величин: $\Sigma(OB_i)$;

- рассчитывался весовой коэффициент для каждого аналога по формуле:

$$\text{Вес.коэфф.}i = \text{ОВ}i / \Sigma(\text{ОВ}i).$$

Сумма всех весовых коэффициентов должна составлять 1.

Далее произведен расчет с учетом переводных коэффициентов по данным Справочника оценщика недвижимости-2021 под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Расчет арендной ставки общей площади административных помещений не отапливаемых с удовлетворительной отделкой:

Арендная ставка составила: $152 \text{ руб.} * 1,48/0,77 * (0,84 + (1 - 0,84)/2)/0,82 = 328 \text{ руб./кв.м.}$

На дату оценки объект оценки не используется собственником.

Расчет потенциального валового дохода.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - это весь доход, который способен принести объект, при условии полной загрузки площадей до вычета эксплуатационных расходов.

Для расчета ПВД оцениваемых объектов, перемножим общую площадь помещений объекта оценки (S) и арендную ставку (ar) ($\text{ПВД} = S \times ar$).

Расчет потенциального валового дохода для оцениваемого объекта приведен в таблице 4.22.

Таблица 4.24. Расчет потенциального валового дохода

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Ставка арендной платы за 1 кв.м/месяц общей площади, руб. с учетом НДС	Годовая арендная плата за 1 кв. м, руб. с учетом НДС	Арендпригодная площадь, м2	Потенциальный валовой доход, руб.
1	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 3 058,7 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/11	152	1824	3058,7	5 579 069
2	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 1 973,5 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/12	152	1824	1973,5	3 599 664
3	Нежилое помещение в лит. А1; назначение: нежилое; площадью 498,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, 2, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/13	328	3936	498,4	1 961 702
4	Нежилое помещение в лит. А2; назначение: нежилое; площадью 461,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/14	328	3936	461,4	1 816 070
5	Нежилое помещение в лит. А, А2; назначение: нежилое; площадью 1 068,1 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/17			1068,1	2 147 798
	в том числе:				
-	производственно-складские помещения	152	1824	973,6	1 775 846
-	административно-офисные помещения	328	3936	94,5	371 952
	ВСЕГО:			7 060,1	15 104 303

Источник: расчеты оценщика

Эффективный валовой доход.

Теперь определим эффективный валовой доход (ЭВД) – потенциальный валовой доход (ПВД) за вычетом скидок на простой помещений и недополучение платежей.

Процент недозагрузки для производственно-складских зданий определялся по информации Справочника оценщика недвижимости-2021 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты для доходного подхода, под. ред. Лейфера Л.А., стр.38, табл.10:

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода.

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 10

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	22,3%	14,3%	30,4%
2. Специализированные высококласные складские объекты	19,0%	12,2%	25,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	21,7%	14,6%	28,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	26,8%	18,0%	35,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,5%	12,7%	26,2%



В настоящей оценке процент недозагрузки был принят по максимальному значению расширенного интервала – 30,4%.

Потери от неуплаты арендной платы приняты равными нулю. Это обусловлено условиями договоров аренды (плата вперед) и контролем за платежной дисциплиной.

Таблица 4.25. Расчет эффективного валового дохода

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Потенциальный валовой доход, руб.	Коэффициент недозагрузки	Эффективный валовой доход, руб.
1	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 3 058,7 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/11	5 579 069	0,696	3 883 032
2	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 1 973,5 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/12	3 599 664	0,696	2 505 366
3	Нежилое помещение в лит. А1; назначение: нежилое; площадью 498,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, 2, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/13	1 961 702	0,696	1 365 345
4	Нежилое помещение в лит. А2; назначение: нежилое; площадью 461,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/14	1 816 070	0,696	1 263 985
5	Нежилое помещение в лит. А, А2; назначение: нежилое; площадью 1 068,1 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/17	2 147 798	0,696	1 494 867
Итого:		15 104 303		10 512 595

Источник: расчеты оценщика

Расчет операционных расходов и ЧОД.

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Они подразделяются на:

- условно-постоянные – расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта (налоги на имущество, страховые взносы, заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее);
- условно-переменные, или эксплуатационные - зависящие от степени эксплуатационной загруженности объекта (на содержание территории, на текущий ремонт, расходы на управление и т.д.). При этом предполагается, что коммунальные расходы и прочие, которые несет арендатор, не входят в состав операционных расходов;
- расходы на замещение, или резервы – расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Уровень операционных расходов для производственно-складских объектов находится в диапазоне от 11,9% до 27,0% по информации «Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021)» автор Лейфер Л.А. В настоящем Отчете принят уровень операционных расходов в размере– 11,9%.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

Границы расширенного интервала «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах

Таблица 42

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,5%	11,9%	27,0%
2. Специализированные высокочасные складские объекты	21,8%	13,8%	29,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	22,6%	13,8%	31,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,1%	9,5%	24,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,3%	12,6%	28,0%

Таблица 4.26. Определение операционных расходов и ЧОД

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Эффективный валовой доход, руб.	Операционные расходы, руб.	Чистый операционный доход, руб.
1	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 3 058,7 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/11	3 883 032	663909	3 219 123
2	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 1 973,5 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/12	2 505 366	428360	2 077 006
3	Нежилое помещение в лит. А1; назначение: нежилое; площадью 498,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, 2, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/13	1 365 345	233443	1 131 902
4	Нежилое помещение в лит. А2; назначение: нежилое; площадью 461,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/14	1 263 985	216112	1 047 873
5	Нежилое помещение в лит. А, А2; назначение: нежилое; площадью 1 068,1 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/17	1 494 867	255588	1 239 279
	ВСЕГО:	10 512 595		8 715 183

Источник: расчеты оценщика

Заработная плата персонала (для обслуживания объекта потребуется штат сотрудников - охранников, грузчиков, уборщиц, дворников и др. персонала). Расходы по оплате труда персонала несут арендаторы.

Определение ставки капитализации.

Ставка капитализации в оценке недвижимости, отражая взаимосвязь между доходом и его стоимостью, должна учитывать в себе как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Доход на вложенный капитал отражает ставка дисконтирования. Функциональная связь между общей ставкой капитализации и ставкой дисконтирования имеет следующий вид:

$R_0 = Y_0 - \Delta \times \text{sff}(i, n)$, где: R_0 - ставка капитализации; Y_0 - норма отдачи на капитал (ставка дисконта); $\Delta \times \text{sff}(i, n)$ – член уравнения, корректирующий или компенсирующий изменение стоимости, или норма возврата; Δ - относительное изменение стоимости собственности за период проекта, $\Delta = (FV - V) / V$; $\text{sff}(i, n)$ - коэффициент, отражающий годовую норму возмещения изменения стоимости собственности.

Существуют три варианта прогнозируемого изменения стоимости капитала:

- стоимость капитала не меняется;
- прогнозируется повышение стоимости капитала;
- прогнозируется снижение стоимости капитала.

В первом случае, если стоимость капитала не изменяется, то в приведенном выражении $\Delta = 0$ и доход можно капитализировать по ставке капитализации, равной ставке дисконтирования, т.е. $R_0 = Y_0$. Возмещение инвестиционных затрат происходит в момент перепродажи актива. В данном случае, коэффициент капитализации не должен включать надбавку на возмещение капитала, если перепродажа актива произойдет по цене, равной сумме первоначальных инвестиций, и прогнозируется поступление равновеликих доходов. В случае, когда поток дохода, поступление которого прогнозируется равными суммами в течение неограниченного срока, бесконечен, возврат капитала обеспечивается за счет дохода, а параметр $\text{sff}(i, n)$ стремится к нулю. Здесь стоимость также определяется делением годового дохода на ставку капитализации, равной ставке дисконтирования $R_0 = Y_0$.

Во втором случае, когда ожидается, что инфляция вызовет такое повышение цен на объекты собственности, которое перекроет сумму износа и устаревания, или ожидается, что рост стоимости будет вызван увеличением местного спроса, реверсия, получаемая при перепродаже объекта, не только обеспечит возврат капитала, но и принесет дополнительный доход. В данной ситуации

отсутствует необходимость возмещения первоначального капитала из текущих доходов, поскольку, в конечном счете, произойдет то, что повысится стоимость самого капитала. Поэтому коэффициент капитализации должен быть уменьшен с учетом ожидаемого прироста капитала.

В третьем случае, если прогнозируется потеря стоимости, часть текущего дохода должна рассматриваться как возвращение инвестиций. Остаток же текущих доходов составит доход на инвестиции. В данном случае коэффициент капитализации должен быть увеличен таким образом, чтобы он позволил математически рассчитать единую сумму стоимости актива, при этом часть текущих доходов будет составлять доход на инвестиции, а часть пойдет на возмещение вложенных средств.

Таким образом, первоначальное выражение имеет следующий вид: $R_0 = Y_0 + sff(i, n)$, так как $\Delta = -1$ и фонд возмещения должен учесть возврат всего первоначального капитала.

Существуют три способа возмещения инвестированной суммы:

1. Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

2. Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.

3. Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли на инвестиции.

В модели Ринга предполагается, что поток доходов будет ежегодно снижаться. Такое допущение в условиях постоянно растущих арендных ставок выглядит весьма сомнительным. Поэтому такая модель практически не применяется. Метод Хоскольда также не нашел широкого применения при оценке недвижимости, т. к. он относится к ситуации, когда полученные от аренды деньги на годы аккумулируются на депозите или в других безрисковых и соответственно мало доходных инструментах, что не характерно для стратегии эффективного собственника. Наибольшее распространение получила модель Инвуда, которая, в большей степени отражает реалии современного рынка.

Приоритетным методом определения величины коэффициента капитализации объекта недвижимости является метод рыночной экстракции. Однако, ввиду отсутствия необходимого объема достоверной рыночной информации, оценщик был вынужден отказаться от применения этого метода. Расчет ставки капитализации, в данном случае равной ставке дисконтирования (или ставке дохода на инвестиционный капитал), осуществлен кумулятивным методом. Суть метода заключается в прибавлении процентных составляющих (премий), отражающих дополнительные риски, присущие данному инвестиционному решению, к ставке дохода на инвестиции, которые в сравнении с другими инвестиционными инструментами считаются безрисковыми.

Таким образом, ставка капитализации состоит из:

- безрисковой ставки;
- премии за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премии за низкую ликвидность;
- премии за инвестиционный менеджмент.

Безрисковое вложение средств подразумевает то, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства. Следует отметить, что, говоря о безрисковости вложений, мы имеем в виду лишь относительное отсутствие риска, а не абсолютное. Действительно, в рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Тем не менее, вероятность того, что правительство России просрочит выплату дохода по своим ценным бумагам или вообще откажется от своих обязательств, значительно выше, чем эта же вероятность, например, в Швейцарии. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска связанного с вложением в данную страну. Для целей настоящей оценки в качестве безрисковой ставки была принята доходность по

государственным долгосрочным облигациям ОФЗ-29021-ПК с датой погашения 27.11.2030, равная на дату оценки 7,77⁹.

Всего: 67

Выбрать поля Таблица График

	Наименование	Купить	Статус	Сектор эмитента	Дата погашения	Дата окончания размещения	Доходность эмитент, %	Заявл. объем эмиссии, в вал. ном.	Тип купона	Ставка купона, %	Вид обеспечения	Рейтинг агент: Эксперт РА	Рейтинг агент: АКРА	Рейтинг агент: НРА	Рейтинг агент: НКР
☐	ОФЗ-29021-ПК		В обращении	Государственные	27.11.2030	30.11.2022	7,77	30 000 000 000	Плавающий	0	Необеспеченные	-	-	-	-
☐	ОФЗ-46011-АД		В обращении	Государственные	20.09.2025	14.02.2003	-4,31	30 000 000 000	Фиксирован	10	Необеспеченные	-	-	-	-
☐	ОФЗ-46012-АД		В обращении	Государственные	05.09.2029	14.02.2003	5,7	40 000 000 000	Фиксирован	9,496	Необеспеченные	-	-	-	-
☐	ОФЗ-46020-АД		В обращении	Государственные	06.02.2036	15.02.2006	10,77	135 000 000 000	Фиксирован	6,9	Необеспеченные	-	-	-	-
☐	ГСО-39003-ФПС		В обращении	Государственные	08.02.2034	21.02.2008	-	33 000 000 000	Фиксирован	5,5	Необеспеченные	-	-	-	-
☐	ОФЗ-46022-АД		В обращении	Государственные	19.07.2023	23.01.2008	3,79	45 000 000 000	Фиксирован	5,5	Необеспеченные	-	-	-	-
☐	ГСО-39004-ФПС		В обращении	Государственные	18.04.2034	30.10.2008	-	8 000 000 000	Фиксирован	7,5	Необеспеченные	-	-	-	-
☐	ОФЗ-53008-Н		В обращении	Государственные	14.08.2034	04.02.2022	10,48	15 000 000 000	Фиксирован	8	Необеспеченные	-	-	-	-
☐	ОФЗ-26207-ПД		В обращении	Государственные	03.02.2027	21.12.2012	9,24	350 000 000 000	Постоянный	8,15	Необеспеченные	-	-	-	-
☐	ОФЗ-46023-АД		В обращении	Государственные	23.07.2026	30.09.2011	8,36	295 000 000 000	Постоянный	8,16	Необеспеченные	-	-	-	-
☐	ГСО-36007-ППС		В обращении	Государственные	06.03.2025	02.08.2012	-	30 400 000 000	Постоянный	8,15	Необеспеченные	-	-	-	-
☐	ГСО-36008-ППС		В обращении	Государственные	10.03.2027	03.05.2012	-	40 000 000 000	Постоянный	8,15	Необеспеченные	-	-	-	-
☐	ОФЗ-26212-ПД		В обращении	Государственные	19.01.2028	19.12.2014	9,52	358 927 588 000	Постоянный	7,05	Необеспеченные	-	-	-	-
☐	ГСО-36009-ППС		В обращении	Государственные	01.10.2025	18.10.2012	-	24 000 000 000	Постоянный	8,15	Необеспеченные	-	-	-	-
☐	ОФЗ-26215-ПД		В обращении	Государственные	16.08.2023	19.12.2014	7,25	260 885 454 000	Постоянный	7	Необеспеченные	-	-	-	-
☐	ОФЗ-29006-ПК		В обращении	Государственные	29.01.2025	31.12.2019	8,3	400 000 000 000	Плавающий	8,73	Необеспеченные	-	-	-	-

Таким образом, безрисковая ставка равна 7,77%.

Премия за дополнительный риск капиталовложений в объект недвижимости рассчитана с помощью метода анализа рисков, описанного в методических материалах «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности», разработанных Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г. В. Плеханова.

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 сооружения 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, динамичный риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция».

Таблица 4.27. Расчет риска вложения в объект недвижимости

Наименование риска	Категория риска	Уровень риска										
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный				*							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный				*							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный				*							
Несистематический риск												
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный		*									
Ускоренный износ здания	статичный		*									
Неполучение арендных платежей	динамичный		*									
Неэффективный менеджмент	динамичный		*									
Криминогенные факторы	динамичный		*									
Финансовые проверки	динамичный		*									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		*									
Количество наблюдений		0	7	0	3	0	0	0	0	0	0	0
Количество баллов		0	7	0	9	0	0	0	0	0	0	0

⁹ <http://www.rusbonds.ru/compare.asp>

Наименование риска	Категория риска	Уровень риска										
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сумма баллов		16										
Количество факторов		10										
Средневзвешенное значение балла		1,6										

Источник: расчеты оценщика

Так как продажа недвижимого имущества занимает определенное время, была сделана поправка на **низкую ликвидность**. Исходя из прогнозируемого срока экспозиции и реализации объектов **270 дней**, поправка на ликвидность составит: 5,83% (7,77%/ 12 мес *9 мес=5,83%).

Поправка на инвестиционный менеджмент подробно рассчитана в статье «Расчет ставки капитализации кумулятивным методом. Обоснование премии за инвестиционный менеджмент» С.А. Воданюка, доцента КубГТУ, директора ООО «Региональный консалтинговый центр» и Я.А.Минаева, аспиранта КубГТУ, Оценщика ООО «Региональный консалтинговый центр», опубликованной в журнале «Вопросы оценки» №3 за 2006г., выпускаемом Российским обществом Оценщиков (РОО). Наиболее вероятный диапазон колебаний размера премий должен располагаться в интервале от 1,01 до 1,85%. Наиболее вероятная величина поправки составит 1,43%, поэтому принимаем среднюю величину поправки на инвестиционный менеджмент равной 1,43%.

Таким образом:

$$R_0 = Y_0 = 7,77\% + 1,6\% + 5,83\% + 1,43\% = 16,63\% \text{ или } 0,1663$$

Таблица 4.28. Итоговый расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Чистый операционный доход, руб.	Коэффициент капитализации	Стоимость доходным подходом с учетом НДС, руб.
1	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 3 058,7 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/11	3 219 123	0,1663	19 357 324,00
2	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 1 973,5 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/12	2 077 006	0,1663	12 489 514,00
3	Нежилое помещение в лит. А1; назначение: нежилое; площадью 498,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, 2, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/13	1 131 902	0,1663	6 806 384,00
4	Нежилое помещение в лит. А2; назначение: нежилое; площадью 461,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/14	1 047 873	0,1663	6 301 099,00
5	Нежилое помещение в лит. А, А2; назначение: нежилое; площадью 1 068,1 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/17	1 239 279	0,1663	7 452 071,00
	ВСЕГО:	8 715 183		52 406 392

Источник: расчеты оценщика

Вывод по доходному подходу:

Рыночная стоимость недвижимого имущества, производственно-складской базы общей площадью зданий 7 060,1 кв.м, расположенных на земельных участках общей площадью 8 327 кв.м, по адресу: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14,5/17, по состоянию на дату оценки, 06 июля 2023 года, составляет:

52 406 392 (пятьдесят два миллиона четыреста шесть тысяч триста девяносто два) рубля с учетом НДС,

в том числе по каждой позиции:

№ п/ п	Наименование объекта недвижимости	Стоимость доходным подходом с учетом НДС, руб.	Стоимость земли, руб.	Стоимость доходным без учета земли, руб.
1	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 3 058,7 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/11	19 357 324,00	4 514 496,00	16 593 520
2	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 1 973,5 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/12	12 489 514,00	2 939 328,00	10 676 618
3	Нежилое помещение в лит. А1; назначение: нежилое; площадью 498,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, 2, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/13	6 806 384,00	958 272,00	6 537 889
4	Нежилое помещение в лит. А2; назначение: нежилое; площадью 461,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/14	6 301 099,00	959 616,00	5 971 504
5	Нежилое помещение в лит. А, А2; назначение: нежилое; площадью 1 068,1 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/17	7 452 071,00	1 819 776,00	6 296 617
	Всего:	52 406 392	11 191 488	46 076 148

Источник: расчеты оценщика

В таблице 4.29 рассчитан дельный вес каждого объекта, входящего в состав производственной площадки. Расчет был выполнен для перераспределения Итоговой рыночной стоимости производственной площадки по объектам.

Таблица 4.29. Расчет удельного веса объектов, входящих в состав производственной площадки

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Стоимость доходным подходом без учета земли, руб.	Уд. Вес отдельного объекта оценки в общей стоимости
1	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 3 058,7 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/11	16 593 520	0,36
2	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 1 973,5 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/12	10 676 618	0,23
3	Нежилое помещение в лит. А1; назначение: нежилое; площадью 498,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, 2, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/13	6 537 889	0,14
4	Нежилое помещение в лит. А2; назначение: нежилое; площадью 461,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/14	5 971 504	0,13
5	Нежилое помещение в лит. А, А2; назначение: нежилое; площадью 1 068,1 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/17	6 296 617	0,14
	Всего:	46 076 148	1,00

Источник: расчеты оценщика

4.4.Согласование результатов оценки различными подходами.

Целью сведения результатов всех подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке объектов недвижимости определяются по следующим критериям:

- тип, качество и объем информации, на основе которой проводится анализ;
- способность каждого подхода соответствовать назначению и цели данной оценки;
- способность отражать состояние рынка, соотношение спроса и предложения;
- способность учитывать особенности местоположения объекта;
- способность учитывать специфические особенности улучшений объекта, влияющие на его стоимость (функциональное назначение, потенциальная доходность).

Таким образом, для каждого из подходов выбирается удельный вес его вклада в итоговую оценку стоимости, после чего, последняя рассчитывается по методу средневзвешенной.

Затратный подход в мировой и отечественной практике оценки недвижимости наиболее приемлем при определении стоимости новых, уникальных и объектов особого назначения. Он имеет достаточную информационную базу, учитывает особенности улучшений, но плохо отражает влияние местоположения оцениваемого объекта и состояние рынка.

Сравнительный подход хорошо отражает соотношение спроса и предложения, учитывает удобство местоположения, престижность и функциональное назначение объекта. Кроме того, сравнительный подход наиболее соответствует цели оценки, но менее конкретен в учете технического состояния и детального состава объекта.

Доходный подход соответствует функциональному назначению объекта и предпочтителен для оценки доходной недвижимости. Но достоверность прогнозов в предвидении выборов невелика, а доступная информационная база представляется недостаточной для качественного учета состояния рынка, местоположения и технического состояния объекта.

Расчет в рамках настоящего отчета проведен 2 подходами: сравнительным и доходным.

В качестве итоговой рыночной стоимости, учитывая цель оценки, принята стоимость, полученная на основании сравнительного и доходного подходов в равных долях (50%).

Таблица 4.30. Расчет рыночной стоимости объекта с учетом веса подходов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость сравнительным подходом, руб. с учетом НДС	Вес. коэфф.	Ст-ть с уч. весового коэффициента	Стоимость доходным подходом, руб. с учетом НДС	Вес. коэфф.	Ст-ть с уч. весового коэффициента	Рыночная стоимость здания и земельного участка под ним НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки без учета НДС, руб.
	Стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/14, 5/17, 5/12, 5/13, 5/11	62 128 880	0,50	31 064 440	52 406 392	0,50	26 203 196	57 267 636	57 269 000	49 589 333,33
	<i>в том числе</i>									
	Земельные участки							11 191 488	11 191 000	11 191 000,00
	<i>в том числе</i>									
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 3 359 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:61; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11							4 514 496	4 514 000	4 514 000,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 2187 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:62; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/12							2 939 328	2 939 000	2 939 000,00
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 713 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:63; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/13							958 272	958 000	958 000,00
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 714 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:64; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/14							959 616	960 000	960 000,00
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 1 354 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:66;							1 819 776	1 820 000	1 820 000,00

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость сравнительным подходом, руб. с учетом НДС	Вес. коэфф.	Ст-ть с уч. весового коэффициента	Стоимость доходным подходом, руб. с учетом НДС	Вес. коэфф.	Ст-ть с уч. весового коэффициента	Рыночная стоимость здания и земельного участка под ним НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки без учета НДС, руб.
	адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/17									
	Стоимость зданий без учета стоимости земельных участков							46 076 148	46 078 000	38 398 333,33
	<i>в том числе</i>									
1	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 3 058,7 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/11							16 593 520	16 594 000	13 828 333,33
2	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 1 973,5 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/12							10 676 618	10 677 000	8 897 500,00
3	Нежилое помещение в лит. А1; назначение: нежилое; площадью 498,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, 2, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/13							6 537 889	6 538 000	5 448 333,33
4	Нежилое помещение в лит. А2; назначение: нежилое; площадью 461,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/14							5 971 504	5 972 000	4 976 666,67
5	Нежилое помещение в лит. А, А2; назначение: нежилое; площадью 1 068,1 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/17							6 296 617	6 297 000	5 247 500,00

Источник: расчеты оценщика

4.5. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

Основываясь на вышеизложенной информации, оценщик пришел к следующему заключению:

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества - производственно-складской базы общей площадью зданий 7 060,1 кв.м, расположенной на земельном участке общей площадью 8 327 кв.м, по адресу: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/17, по состоянию на дату оценки, 06 июля 2023 года, составляет:

57 269 000 (пятьдесят семь миллионов двести шестьдесят девять тысяч) рублей с учетом НДС или
49 589 333,33 (сорок девять миллионов пятьсот восемьдесят девять тысяч триста тридцать три) рубля 33 копейки без учета НДС,

в том числе по каждой позиции:

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки с учетом НДС, руб., округл.	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки без учета НДС, руб.
	Стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/14, 5/17, 5/12, 5/13, 5/11	57 269 000	49 589 333,33
	Земельные участки		
	в том числе:	11 191 000	11 191 000,00
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 3 359 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:61; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11	4 514 000	4 514 000,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 2187 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:62; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/12	2 939 000	2 939 000,00
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 713 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:63; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/13	958 000	958 000,00
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 714 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:64; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/14	960 000	960 000,00
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 1 354 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:66; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/17	1 820 000	1 820 000,00
	Здания		
	в том числе:	46 078 000	38 398 333,33
1	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 3 058,7 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/11	16 594 000	13 828 333,33
2	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 1 973,5 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес	10 677 000	8 897 500,00

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки с учетом НДС, руб., округл.	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки без учета НДС, руб.
	(местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/12		
3	Нежилое помещение в лит. А1; назначение: нежилое; площадью 498,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, 2, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/13	6 538 000	5 448 333,33
4	Нежилое помещение в лит. А2; назначение: нежилое; площадью 461,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/14	5 972 000	4 976 666,67
5	Нежилое помещение в лит. А, А2; назначение: нежилое; площадью 1 068,1 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/17	6 297 000	5 247 500,00

Источник: расчеты оценщика

Ограничения и пределы применения полученной стоимости

1. Отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста не допускается.
2. Итоговая стоимость объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.
3. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
4. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с момента составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев

4.6. Оценка ликвидационной стоимости объекта оценки

Одной из основных причин наличия проблем в деятельности банков является рискованная кредитная политика, осуществляемая ими. Одним из основных способов снижения этого показателя рисков является залоговое обеспечение кредитов. Размер выдаваемых банками кредитов определяется как процент от рыночной стоимости объекта залога.

При обращении взыскания на заложенное имущество банк сталкивается с проблемой реализации объекта залога. Этим обусловлена актуальность определения вида и значения стоимости, по которой может быть продан объект с учетом реализации интересов каждой из сторон залоговых отношений.

Целью настоящей работы является расчет ликвидационной стоимости объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200).

Ликвидационная стоимость согласно части четвертой статьи 3 Федерального закона, под которой понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении стоимости в предпосылке о вынужденной продаже необходимо установить конкретные чрезвычайные обстоятельства, вынуждающие продавца продавать объект способом, не соответствующим рыночным, и определить последствия влияния этих обстоятельств на стоимость. В настоящей оценке ликвидационная стоимость была определена с применением трех методов:

- метода косвенного анализа;
- метода Галасюков;
- метода кредитования под залог оцениваемого имущества.

4.6.1. Определение ликвидационной стоимости объектов по методу косвенного анализа

Косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости.

Схема расчета ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом:

рыночная стоимость объекта	–	скидка на факт вынужденности продажи
----------------------------	---	---

Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Существует несколько способов определения скидки на вынужденный характер продажи: метод сравнения парных продаж (при котором анализируются цены продажи идентичного имущества в обычных условиях и в сжатые сроки экспозиции), метод прямого анализа характеристик и экспертный метод.

Чаще всего обращаются к третьему, экспертному методу, что обусловлено фактом ограниченности необходимой информации. Как правило, скидка на вынужденный характер продажи находится в диапазоне от 20% до 50%. Безусловно, значение поправочного коэффициента может быть и иным, в зависимости от конкретных условий ликвидации.

В любом случае расчет данного коэффициента предполагает обоснование и выделение факторов, определяющих снижение рыночной стоимости каждого конкретного вида имущества.

Для этого необходимо провести ранжирование всех факторов по значимости в рамках каждого конкретного объекта с приданием определенного диапазона, в котором может варьироваться величина скидки. При этом надо иметь в виду, что суммарная величина значений верхних диапазонов всех факторов не должна превышать 100%.

После определения диапазонов скидки на вынужденность продажи в разрезе факторов производится тщательный анализ ситуации и выбор конкретного значения скидки для каждого фактора, после чего полученные значения суммируются.

Все факторы, лежащие в основе ликвидационной стоимости или сопутствующие ей, можно условно классифицировать (рисунок 4.1).



Рис. 4.1. Факторы ликвидационной стоимости

Объективные факторы присутствуют при определении ликвидационной стоимости в любой ситуации. Их влияние невозможно не учитывать, и, по сути, они практически не зависят от положения дел на конкретном предприятии (за исключением общего состояния имущества). При этом все объективные факторы оказывают взаимное влияние один на другой. Так, например, благоприятная конъюнктура рынка может снизить оптимальные сроки экспозиции и т.д.

Важнейшим фактором, влияющим на различия в рыночной и ликвидационной стоимости, выступает **срок экспозиции имущества**. При этом, чем ниже планируемый срок экспозиции ликвидируемого имущества по сравнению с оптимальным, тем сильнее снижается возможная стоимость. Фактически **срок экспозиции имущества является основополагающим фактором**, существенно влияющим на все остальные факторы как в сторону усиления их воздействия, так и ослабления. Очевидно, что при увеличении планируемого срока экспозиции появляется больше реальных возможностей для использования эффективных маркетинговых мероприятий, нивелирования негативного влияния краткосрочных конъюнктурообразующих факторов и т.д.

Общая инвестиционная привлекательность объекта основывается на индивидуальных характеристиках имущества (функциональном назначении, физическом состоянии) и оказывает непосредственное влияние на уровень потребительского спроса.

В рассматриваемом случае (при ликвидации предприятия) активизируются специфические факторы, которые можно условно назвать **«факторами выделения»** (в принципе, эти факторы очень близки к фактору инвестиционной привлекательности). Суть действия данных факторов сводится к тому, что многие объекты имущественного комплекса индивидуально не представляют из себя никакой ценности и фактически не могут быть реализованы по нормальной цене в то время, как в рамках ликвидируемого предприятия данные объекты играли значительную роль. Особенно негативно воздействие анализируемого аспекта на, так называемые, неосязаемые активы и, в первую очередь, на деловую репутацию фирмы (гудвилл), которая включает в себя ценность персонала, связи с поставщиками, отлаженность структуры бизнеса и т.д. При ликвидации компании реализовать этот, подчас один из самых ценных активов, не представляется возможным.

Абсолютная величина рыночной стоимости объекта оказывает обратное воздействие на уровень ликвидности – чем выше рыночная стоимость объекта, тем меньше становится платежеспособный спрос на него в связи с уменьшением количества потенциальных покупателей.

К факторам непосредственного воздействия на уровень стоимости объектов относится и **конъюнктура рынка** в ликвидационный период. Чем дольше этот период, тем больше возможностей у предприятия проанализировать ситуацию на рынке и выбрать наиболее оптимальный вариант действий в сложившихся обстоятельствах. И, наоборот, при непродолжительном периоде экспозиции и неблагоприятной конъюнктуре рынка потери при продаже объектов будут еще больше возрастать. А надеяться на общий подъем рынка именно в непродолжительный период ликвидации компании, по меньшей мере, неразумно.

Эффективность маркетинга также значительно осложняется краткосрочностью периода, отведенного для проведения соответствующих мероприятий. Однако она в равной степени зависит и от конкретных средств, используемых для увеличения цены реализации объекта.

Еще одним важным объективным фактором является **психологический аспект** вынужденной продажи, который выражается в определенном воздействии на инициативу покупателей. Причем воздействие данного фактора также достаточно двоякое – с одной стороны, чувствуя, что продавец находится в изначально невыгодных условиях, покупатели начинают демпинговать, но с другой стороны, ощущая конкуренцию друг с другом, они боятся упустить реализуемое имущество и вынуждены идти на компромисс.

Субъективные факторы отражают специфику каждого конкретного предприятия.

Особенно негативно данные факторы проявляются на предприятиях с неэффективными управленцами, что приводит к значительным затруднениям во время ликвидации.

К подобным факторам относится целая система явлений. Так, инвентаризация и оценка основных фондов обанкротившихся предприятий почти всегда затруднена состоянием бухгалтерских регистров, отсутствием технических паспортов на оборудование и паспортов БТИ на объекты недвижимости. Данный ряд продолжает отсутствие юридических документов на имущество, запутанность ведения учета, отсутствие сотрудников, которые могут дать необходимые разъяснения. Все эти факты приводят к тому, что перед составлением конкретного плана и определения сроков ликвидации приходится в полном смысле этого слова «разгребать» имущество предприятия,

восстанавливать цепочки возникновения тех или иных обязательств как со стороны самого предприятия, так и его партнеров. Это приводит к колоссальному осложнению процесса ликвидации. Однако будет неверным думать, что рассмотренные факторы всегда носят только негативный характер. Наоборот, четкая организационная структура и эффективная добросовестная работа подразделений предприятия могут способствовать значительному ускорению ликвидационных процессов.

Действительно, вместо того, чтобы потратить 3-6 месяцев на выявление текущего состояния имущества предприятия в случае его бесхозности лучше было бы использовать этот период для увеличения времени продажи имущественного комплекса, что очень немаловажно.

Расчет скидки на вынужденный характер продажи можно представить в виде таблицы:

Таблица 4.31. Расчет диапазона влияния факторов воздействия на вынужденный характер продажи и расчет скидки на вынужденность продажи

Фактор воздействия	Степень влияния на конечный результат	Оценка (по 10-ти балльной шкале)	Диапазон скидки на вынужденность продажи	Скидка для оцениваемого объекта
Срок экспозиции	Высокая	8	$8/47 \cdot 100\% = 0-17\%$	4%
Инвестиционная привлекательность	Высокая	8	$8/47 \cdot 100\% = 0-17\%$	6%
Факторы «выделения»	Средняя	5	$5/47 \cdot 100\% = 0-10,7\%$	4%
Рыночная стоимость	Средняя	5	$5/47 \cdot 100\% = 0-10,7\%$	6%
Конъюнктура рынка	Высокая	7	$7/47 \cdot 100\% = 0-15\%$	3%
Маркетинг	Средняя	5	$5/47 \cdot 100\% = 0-10,6\%$	3%
Субъективные факторы	Очень высокая	9	$9/47 \cdot 100\% = 0-19\%$	4%
Суммарная величина		47	0-100%	30%

Источник: "Московский Оценщик", №5, 2002 г. «К ВОПРОСУ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ» Захарова Мария - ведущий специалист отдела оценки и анализа ООО "Группа Поддержки Бизнеса (ГПБ)"; Юманова Ольга - специалист отдела оценки и анализа ООО "Группа Поддержки Бизнеса (ГПБ)"; Романенко Елена - специалист отдела оценки и анализа ООО "Группа Поддержки Бизнеса (ГПБ)".

Расчет ликвидационной стоимости методом косвенного анализа приведен в Таблице 4.33.

4.6.2. Определение ликвидационной стоимости объектов по методике Галасюков

Ликвидационная стоимость объектов определяется на основе их рыночной стоимости в соответствии с концепцией вынужденности и ускоренности реализации объектов.

Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе их рыночной стоимости по формуле: $V_L = V_m \times K_L = V_m \times K_e / (1 + i/m)^{t_d \times m}$

где: V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции;

V_m – рыночная стоимость объекта оценки;

K_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;

t_d – период дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (при оценке объекта, являющегося залогом, ставка дисконта принимается равной ставке капитализации, расчет которой осуществлен кумулятивным методом и приведен в разделе 4.3 ($i = 0,1663$));

K_e – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение рыночной стоимости этого объекта. Рыночная стоимость объекта оценки (V_m) определяется согласно требованиям действующего законодательства.

Вторым этапом определения ликвидационной стоимости является определение разумно долгого периода экспозиции этого объекта. Разумно долгий период экспозиции объекта оценки (t_f) может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем проведения опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.д.

Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление фиксированного периода экспозиции этого объекта (t_f). Необходимо учитывать, что в случае наличия внутренней экономической вынужденности реализации объекта, последняя предоставляет

необходимость установления минимально возможного фиксированного периода экспозиции объекта (t_f), который условно может быть приравнен к нулю: $t_f = 0$.

Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является вычисление периода дисконтирования (t_d) по формуле: $t_d = t_r - t_f$,

где: t_r – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (лет);

t_f – фиксированный период экспозиции объекта оценки (лет).

Пятым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (i), принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам.

Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение количество периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным 12.

Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (K_e), используется таблица 4.32.

Таблица 4.32. Таблица для определения коэффициента K_e

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно эластичный	1
	Значительная	Средне эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

*Для этой ситуации в соответствии с поправкой Я.И. Маркуса и А.А. Петрищева невозможно определение коэффициента K_e , поскольку имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная стоимость.

При наличии данных, необходимых для определения коэффициента эластичности спроса по цене (E_d), коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (K_e), может быть определен по формуле: $K_e = thE_d = e^{E_d} - e^{-E_d} / e^{E_d} + e^{-E_d}$, где: th – гиперболический тангенс; E_d – коэффициент эластичности спроса по цене; $e = 2,71828$ (const).

Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (K_L). Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (K_L) определяется при помощи таблиц, приведенных в приложении к методике.

В случае необходимости более точного определения коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (K_L), он может быть вычислен по формуле:

$$K_L = K_e / (1 + i/m)^{t_d \times m}$$

Девятым заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости. Вычисление ликвидационной стоимости объекта осуществляется умножением рыночной стоимости объекта на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (K_L).

Для оцениваемого объекта $tr = 12$ месяцев; $tf = 9$ месяц; $td = 3$ мес.; $i = 16,63\%$; $K_e = 0,76$; $K_L = 0,7293$.

Расчет ликвидационной стоимости по методике Галасюков приведен в Таблице 4.33.

4.6.3. Определение ликвидационной стоимости объектов для цели кредитования под залог оцениваемого имущества

Ликвидационная стоимость объектов для цели кредитования под залог оцениваемого имущества может быть определена на основе их рыночной стоимости с учетом дополнительных факторов, возникающих в случае невозврата кредита.

При этом должны быть учтены следующие поправки:

- поправка на вынужденный характер продажи, учитывающая риск вложения средств в данный вид активов, которая может быть рассчитана по одному из описанных выше методов;
- поправка, связанная с учетом расходов по продаже имущества (расходы по обеспечению сохранности объекта оценки, демонтаж, комиссионные риэлтерам, страхование и т.д.);
- поправка, связанная с изменением рыночной стоимости объекта за период, соответствующий передаче имущества на реализацию в случае невозврата кредита, с учетом прогнозирования конъюнктуры рынка;
- поправка на износ за соответствующий период.

С учетом этих факторов специалистами ОАО «ВСТИ» была разработана *методика оценки ликвидационной стоимости имущества для целей залога*.

На основании вышесказанного, ликвидационную стоимость имущества для целей кредитования можно определить по следующей формуле: $V_L = V_m * K_L$,

где: $K_L = (K_1 * (1 - K_2) * (1 - K_3) * (1 - K_4)) / (1 + i)^{m+n}$.

V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки; V_m – рыночная стоимость объекта оценки; K_1 – коэффициент изменения рыночной стоимости за период $m+n$; может быть рассчитан исходя из информации Регионального центра ценообразования и экономики в строительстве Воронежской области об изменении индекса на строительно-монтажные работы или индексов КО-Инвест; K_2 – поправка на вынужденный характер продажи, учитывающая риск вложения средств в данный вид активов, которая может быть рассчитана по методу косвенного анализа, описанного выше; K_3 – поправка, учитывающая износ объекта за период $m+n$; K_4 – поправка, связанная с учетом расходов по продаже имущества (расходы по обеспечению сохранности объекта оценки, демонтаж, комиссионные риэлтерам, страхование и т.д.), которая может составлять от 5% до 15% по информации компаний, связанных с реализацией объектов в рамках исполнительного производства; стоимость демонтажа может быть определена по информации Регионального центра ценообразования и экономики в строительстве Воронежской области; i – ставка дисконтирования, равная в данном случае ставке кредита; m – срок, равный периоду действия договора залога; n – срок, необходимый для передачи объекта на реализацию в рамках исполнительного производства.

Для оцениваемого объекта:

$K_1 = 1,1192$ (принят на уровне инфляции по России за 2022 год в размере 11,92%¹⁰);

K_2 – коэффициент на вынужденный характер продажи, равный 0,3 в соответствии с методом косвенного анализа; K_3 – коэффициент, учитывающий износ объекта за период $m+n$, исходя из нормативного срока жизни оцениваемых объектов при нормальных условиях эксплуатации («Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов»); для земельных участков – 0; K_4 – коэффициент, учитывающий затраты по реализации объекта (расходы по обеспечению сохранности объекта оценки, комиссионные риэлтерам, страхование и т.д.); принят равным 0,05 для данного объекта на основе информации компаний, связанных с реализацией объектов недвижимости в рамках исполнительного производства;

i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (при оценке объекта, являющегося залогом (производственная площадка), ставка дисконта принимается равной ставке капитализации, расчет которой осуществлен кумулятивным методом и приведен в разделе 4.3 ($i = 0,1663$));

m – срок, равный периоду действия договора залога – 1 год;

n – срок, необходимый для передачи объекта на реализацию – 1 мес.

$K_L = (1,1192 * (1 - 0,3) * (1 - 0,012) * (1 - 0,05)) / 1,1663^{1,083} = 0,6225$ – для здания,

$K_L = (1,1192 * (1 - 0,3) * (1 - 0,05)) / 1,1663^{1,083} = 0,6300$ – для земельного участка.

Расчет ликвидационной стоимости для цели кредитования приведен в Таблице 4.33.

¹⁰ <https://www.statbureau.org/ru/russia/inflation-tables>

4.6.4.Согласование полученных результатов ликвидационной стоимости имущества по трем методам

При согласовании результатов оценки, учитывая достоверность информации каждого метода и цель оценки, оценщик пришел к заключению, что используемые методы равнозначны.

Результаты согласования ликвидационной стоимости оцениваемых объектов приведены в Таблице 4.33.

Таблица 4.33. Итоговое значение ликвидационной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости с учетом НДС, руб.	Ликвидационная стоимость методом косвенного анализа, руб. с учетом НДС	Ликвидационная стоимость методом, Галасюков, руб. с учетом НДС	Ликвидационная стоимость методом кредитования руб. с учетом НДС	Итоговая величина ликвидационной стоимости с учетом НДС, руб.	Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки с учетом НДС, руб. округл.	Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки без учета НДС, руб.
1	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 3 058,7 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/11	16 594 000	11 615 800	12 102 004	10 329 765	11 349 190	11 349 000	9 457 500,00
2	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 1 973,5 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/12	10 677 000	7 473 900	7 786 736	6 646 433	7 302 356	7 302 000	6 085 000,00
3	Нежилое помещение в лит. А1; назначение: нежилое; площадью 498,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, 2, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/13	6 538 000	4 576 600	4 768 163	4 069 905	4 471 556	4 472 000	3 726 666,67
4	Нежилое помещение в лит. А2; назначение: нежилое; площадью 461,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/14	5 972 000	4 180 400	4 355 380	3 717 570	4 084 450	4 084 000	3 403 333,33
5	Нежилое помещение в лит. А, А2; назначение: нежилое; площадью 1 068,1 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/17	6 297 000	4 407 900	4 592 402	3 919 883	4 306 728	4 307 000	3 589 166,67
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 3 359 кв.м.; кадастровый номер: 36:34:0305006:61; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11	4 514 000	3 159 800	3 292 060	2 843 820	3 098 560	3 099 000	3 099 000,00
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного	2 939 000	2 057 300	2 143 413	1 851 570	2 017 428	2 017 000	2 017 000,00

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости с учетом НДС, руб.	Ликвидационная стоимость методом косвенного анализа, руб. с учетом НДС	Ликвидационная стоимость методом, Галасюков, руб. с учетом НДС	Ликвидационная стоимость методом кредитования руб. с учетом НДС	Итоговая величина ликвидационной стоимости с учетом НДС, руб.	Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки с учетом НДС, руб. округл.	Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки без учета НДС, руб.
	использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 2187 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:62; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/12							
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 713 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:63; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/13	958 000	670 600	698 669	603 540	657 603	658 000	658 000,00
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 714 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:64; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/14	960 000	672 000	700 128	604 800	658 976	659 000	659 000,00
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 1 354 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:66; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/17	1 820 000	1 274 000	1 327 326	1 146 600	1 249 309	1 249 000	1 249 000,00
	ВСЕГО:	57 269 000				39 196 156	39 196 000	33 943 666,67

Источник: расчеты оценщика

Основываясь на вышеизложенной информации, оценщик пришел к следующему заключению:

Итоговая величина ликвидационной стоимости недвижимого имущества - производственно-складской базы общей площадью зданий 7 060,1 кв.м, расположенной на земельном участке общей площадью 8 327 кв.м, по адресу: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14,5/17, по состоянию на дату оценки, 06 июля 2023 года, составляет

39 196 000 (тридцать девять миллионов сто девяносто шесть тысяч) рублей с учетом НДС
или
33 943 666,67 (тридцать три миллиона девятьсот сорок три тысячи шестьсот шестьдесят шесть)
рублей 67 копеек без учета НДС,
в том числе по каждой позиции:

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки с учетом НДС, руб.	Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки без учета НДС, руб.
1	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 3 058,7 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/11	11 349 000	9 457 500,00
2	Нежилое помещение в лит. А; назначение: нежилое; площадью 1 973,5 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, антресоль, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/12	7 302 000	6 085 000,00
3	Нежилое помещение в лит. А1; назначение: нежилое; площадью 498,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, 2, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/13	4 472 000	3 726 666,67
4	Нежилое помещение в лит. А2; назначение: нежилое; площадью 461,4 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/14	4 084 000	3 403 333,33
5	Нежилое помещение в лит. А, А2; назначение: нежилое; площадью 1 068,1 кв.м.; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж №1, адрес (местоположение): г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/17	4 307 000	3 589 166,67
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 3 359 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:61; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/11	3 099 000	3 099 000,00
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 2187 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:62; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/12	2 017 000	2 017 000,00
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 713 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:63; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/13	658 000	658 000,00
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 714 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:64; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/14	659 000	659 000,00
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: Строение (нежилое встроенное помещение); площадь: 1 354 кв.м; кадастровый номер: 36:34:0305006:66; адрес: Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/17	1 249 000	1 249 000,00
ИТОГО		39 196 000	33 943 666,67

Источник: расчеты оценщика

5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

- Утверждения о фактах, представленные в Отчете, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были отобраны оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- У оценщика не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта;
- Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Общими стандартами оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); Специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе Федеральным стандартом оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015г №327; Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденными Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29;
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- Оценщик произвел обследование имущества лично;
- Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

Оценщик ОАО «ВСТИ», проводивший настоящую оценку:

Оценщик

Член саморегулируемой организации оценщиков РОО
Регистрационный № 010505, дата регистрации 02.02.2021г.



К.А. Ивашенко

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
4. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015г №327;
5. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденные Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29;
6. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 года № 568-р;
7. «Особенности имущественных прав на земельные участки и их оценка», Учебный центр ФКЦ «Земля», Москва, 2000 г.;
8. Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки», - Нижний Новгород, 2022;
9. Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости 2021 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» - Н. Новгород, 2021;
10. Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021)»;
11. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции (метод Галасюков), Галасюк В.В., Галасюк В.В. (www.galasyuk.dnopr.net);
12. С.Долгин «Порядок (особенности) проведения оценки ликвидационной стоимости конкурсной массы»;
13. Ю. Козырь «Оценка ликвидационной стоимости»;
14. С. Чемерикин «Ликвидационная стоимость в оценке недвижимости».

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 к Отчету № 1140/1-2023
Информация об объектах сравнения

Объекты-аналоги для определения рыночной стоимости земельного участка

Объект-аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the website voronezh.domclick.ru. The listing is for a 56-sotka land plot located at Voronezh, Zemlyachki Street, 29. The price is 15,000,000 rubles, with a rate of 267,857 rubles per sotka. The listing is by Yulia Kanishcheva, a real estate agent with 101 publications on Domclick, and is part of the 'Cota' real estate service. The description mentions that the land is in a residential area, has a paved road, and is suitable for building. The listing includes several photos of the plot and a map showing its location. The bottom of the screenshot shows a second view of the same listing, focusing on the 'Description' and 'Object Parameters' sections.

Объект-аналог №1

Продается земельный участок, 56 сот. по адресу Воронеж, улица Землячки, 29 за 15 000 000 руб. в Домклик — поиск, проверка, безопасная сделка с недвижимостью в оф...

56 сот.
Площадь

Воронеж, улица Землячки, 29

Обыкновенная категория

Описание

Продается земельный участок. Категория земель (Земли населенных пунктов). Виды разрешенного использования (производственная база). Электричество 150 кВт. На участке асфальтированная дорога плюс отсыпка, бетонные плиты. Въезд - плиты, под весами плиты ПД. Есть вода, септик. Отличные подъездные пути. Территория полностью закрыта. На этот участок на ООО получена лицензия на металлолом. Возможна покупка полностью с имуществом (весы, бытовки и т.к.). Таких предложений мало на рынке. Ждем вас на просмотр в любое время.

Продается земельный участок, 56 сот.

15 000 000 ₽

267 857 ₽/сот.

Юлия Канищева
101 объявление
На Домклик 5 лет 10 мес.

Служба недвижимости "Cota"

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (905) 651-25-01

Поделись

Избранное

ЖК «Спутник»

1-комн. от 4,6 млн ₽
2-комн. от 6,3 млн ₽
3-комн. от 8,5 млн ₽

Параметры объекта

Площадь участка 56 сот.

Расположение

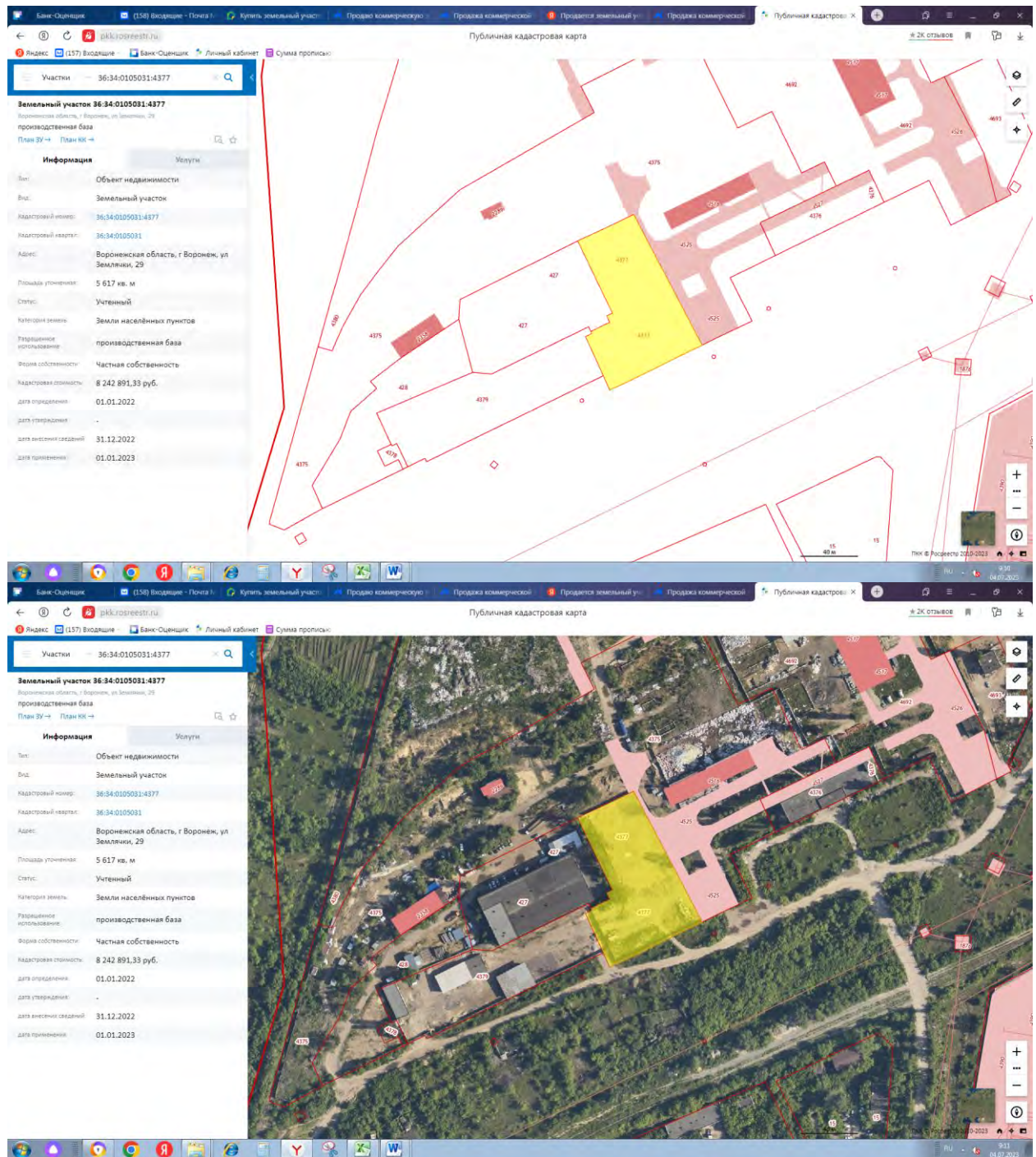
Воронеж, улица Землячки, 29

Воронежский электротранспортный завод

Источник информации:

https://voronezh.domclick.ru/card/sale_commercial_land_1751001421?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F

8 905 651 25 01



Источник информации: <https://pkk.rosreestr.ru/>

Объект-аналог №2

Банк-Оценщик | (158) Воронеж - Понед | Купить земельный участ | Продажа коммерческой | Продажа коммерческой | Продажа земельного у | Продажа коммерческой | Публичная кадастровая

← Яндекс | (157) Владельце | Банк-Оценщик | Личный кабинет | Сумма прописки:

Обновлено 14 май, 09:55 | 590 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 50 сот.

Воронежская область, Воронеж, р-н Железнодорожный, мкр. Северо-Восточный - база ЦИАН, объявление 269155472

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Показать карту



4 фото

Площадь участка: 50 сот. | Категория: Участок поселений

17 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Цена за метр: 350 000 ₽ за сот.

Налог: УСН

+7 909 213-42-98

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 23635530

Бизнес-ипотека от 13,5%
Без страховок и оценок!

Аграрис Банк

Кирпичные дома в Воронеже. Сельская ипотека от 3%!

Продам земельные участки промышленного назначения от 30 соток до 2,5 га. Земли населенных пунктов, разрешенное использование - завод. По новому градостроительному плану территория относится к

Остальное о сайте

Продам земельные участки промышленного назначения от 30 соток до 2,5 га. Земли населенных пунктов, разрешенное использование - завод. По новому градостроительному плану территория относится к промышленной зоне. В наличии все коммуникации: газ, электроэнергия, ливневая и фекальная канализация, вода. Собственность. Цена 350 000 рублей за 1 сотку. Межевание будет производится под конкретного покупателя.

Узнать больше

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

Напишите автору

Остальное о сайте

[illegible]

+7 961 181-84-57

Источник информации:

<https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/238691338/>

Объекты-аналоги для определения рыночной стоимости улучшений земельного участка в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог №1

Продажа помещений под пром. ...

← → × voronezh.cian.ru/sale/commercial/258158461/

Производство, 4 120 м² в бизнес-центре «In Spe (Ин Спе)»

Воронежская область, Воронеж, р. н. Железнодорожный, Левенский прот., 172 На карте

В избранное | Добавить | Скачать | Сохранить | Показать карту

22 фото

Площадь: 4 120 м² | Этаж: 1 из 1 | Вкл. площадь: 10,0 м.

Помещение: Свободно

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчет:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Узнать отчет за 350₽ 100% | Посмотреть пример отчета

100 000 000 ₽

Ссылка за копированием цены

Цена за метр: 24 272 ₽ за м²

Налог: УСН

+7 910 746-63-83
+7 910 746-55-35

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Автор объявления: Жданова Светлана | Доверенность продавца

Отчет о привлекательности помещений и локаций | Купить

Бизнес-ипотека от 13,5% Без страховок и оценоч!

Частный детский сад в Воронеже

В НАЛИЧИИ С ЭПСМ

Погрузчики Forward в лизинг от 0%

Продан производственно-складской бву 4 120 кв.м. на земельном участке 4740 кв.м. на Левенском проспекте г. Воронежа. Производственный цех 2 800 кв.м. высотой 10м, производственный цех на 1 и 2 этажах высотой 3-5м, неотапливаемый пристроенный склад 370 кв.м. высотой 3,8м, благоустроенные офисные помещения, выставочный залы на 3 этаже. Дополнительно имеется порядка 200 кв.м. офисных помещений (не оформлены). Отопление ТТО, вода (собственная скважина), канализация, 2х100 кВт (имеется возможность увеличения мощностей). Земельный участок в собственности. Наливной пол. Автоматические ворота. По части цеха смонтированы разборные металлические конструкции в 3 этажа. Удобный подъезд для фур. Стоимость: 100 000 000 рублей

Скрыть

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Мой

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Создавайте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

Остались вопросы по объявлению? Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Отзыв о сайте

Продажа помещений под про...
voronezh.cian.ru/sale/commercial/258158461/

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвоните

Промышленность 4 120 м²

+7 910 746-63-83
+7 910 746-55-35
Номер только для звонков, сообщения не будут
Если захотите оставить жалобу, нажмите ниже

Автомобиль
Жданова Светлана
Документы проверены

Счет о привлекательности
помещения и локации

Бизнес-ипотека от 13.5%
Без страховок и оценоч!

Частный детский сад
в Воронеже

В НАЛИЧИИ
С ЭПСМ

Погрузчики Forward в лизинг
от 0%

Автомобиль
Жданова Светлана
Документы проверены 13 лет 2 месяца на ЦИАН 14 объявлений

+7 910 746-63-83

+7 910 746-55-35

Источник информации:

<https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/258158461/>

Объект-аналог №2

Производственное помещение, 5700 м²-арендный бизнес в Воронеже | Продажа коммерческой недвижимости в Воронеже | Авито

Производственное помещение, 5700 м²-арендный бизнес

114 000 000 Р
20 000 Р за м²

8 958 793-99-44

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

ООО "ПО "ВСТ"

Компания

Решения поставлены

Подписаться на продажу

Контактное лицо:
Сергей Соловьев

Производственное помещение. 5700 м²-арендный бизнес в Воронеже | Продажа коммерческой недвижимости в Воронеже | Авито

114 000 000 ₽
20 000 ₽ за м²

8 958 793-99-44

Написать сообщение
Отвечает в течение 1 дня

О помещении
Общая площадь: 5700 м²
Этаж: 1
Отделка: чистовая
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа
Арендаторы: помещение сдано

Расположение
Воронежская область, Воронеж, пр-т Труда, 48/7
р-н Коминтерновский

Описание
Продается производственно - складское помещение общей площадью 5700 м² на территории Станкостроительного завода (пр. Труда, 48).
- Подъездные пути - асфальт;

Спросите у продавца
Здравствуйте!
Еще продать? Тор уместен?
Когда можно посмотреть?
ООО "ПТО "ВСТИ"
Компания
Результаты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Сергей Сотников

Оздание
Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой
Планировка: на улице: бесплатная

№ 2143343809 введи в 14:09 4519 просмотров (+3 сегодня) Показать

Другие объявления компании

Источник информации:

https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie5700_m-arendnyy_biznes_2143343809

Объект-аналог №3

The screenshot shows a web browser displaying an Avito advertisement. The browser's address bar shows the URL www.avito.ru. The page title is "Производство, 3500 м² на участке 2га в Воронеже | Продажа коммерческой недвижимости в Воронеже | Avito". The main heading of the ad is "Производство, 3500 м² на участке 2га" with a price of "84 999 999 Р" and a note "24 289 Р за м²". A large photo shows the interior of a spacious industrial building with a high ceiling and concrete floor. To the right of the photo, there is a contact number "8 910 746-36-28" and a button "Написать сообщение". Below this, a section titled "Спросите у продавца" contains a text input field with "Здравствуйте!" and buttons for "Еще продать?", "Товар утерян?", and "Куда можно позвонить?". Further down, it says "Участковый компания", "Компания", "На Avito с июня 2014", and "Результат проверен". At the bottom of the ad, there is a section "О помещении" with details: "Общая площадь: 3500 м²", "Этаж: 1", "Мощность электросети: 650 кВт", "Отделка: бетонное", "Тип сделки: продажа", and "Арендаторы: помещение сдано". The bottom of the page shows a "Расположение" section and a "Сообщения" button.

The image shows a screenshot of a web browser displaying an Avito advertisement for a commercial property. The browser's address bar shows 'www.avito.ru'. The page title is 'Производство, 3500 м² на участке 2га в Воронеже | Продажа коммерческой недвижимости в Воронеже | Авито'. The main content area includes a map of the location in Voronezh, a detailed description of the property, and contact information for the seller, Alexander.

О помещении
Общая площадь: 3500 м²
Этаж: 1
Мощность электричества: 650 кВт
Отделка: автономная
Тип сделки: продажа
Аренда торг: помещение сдано

Расположение
Воронежская область, Воронеж, ул. Ильшина, 3Е
р-н Левобережный

Описание
Продажа от собственника!
Продажи производственно-складского базу на левом берегу, в непосредственной близости к трассе М4 и окружная на Курск.
Площадь Земли - 2га в собственности!
Строения: - административный корпус 900м;
- цех отопительный 1200м
- цех холодный 800м
- автосервис 250м и 300м
Асфальтированная Площадка под стоянку

О здании
Готовность к эксплуатации
Тип здания: другой

Спросите у продавца
Здравствуйте!
Еще продать? Еще узнать?
Когда можно посмотреть?
Управляющая компания
Компания
На Авито с июня 2014
Решайте проблемы
Подписаться на продавца
Контактное лицо:
Александр

84 999 999 Р
24 286 Р за м²
8 910 746-36-28
Написать сообщение
Отправить за последние часы

Активация Windows
Получите полную версию Windows бесплатно в течение 10 дней

Сообщения

Источник информации:

https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3500_m_na_uchastke_2ga_2381935004

Объекты-аналоги для определения рыночной ставки арендной платы за пользование объектом оценки в рамках доходного подхода

Объект-аналог №1

The image displays two screenshots of an Avito advertisement for a warehouse for rent in Voronezh. The top screenshot shows the main listing with a large photo of the warehouse interior, a price of 300 rubles per month per square meter, and contact information. The bottom screenshot shows the detailed description of the property, including its location on a map and a detailed text description.

Avito Склад, 1000 м² в Воронеже | Аренда коммерческой недвижимости в Воронеже | Avito

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Складские помещения

Склад, 1000 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку

300 Р в месяц за м²

300 Р в месяц за м², без залога, комиссия 90 000 Р или предложите свою цену

8 910 242-54-78

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Еще сдать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь Арендодатель

Подписаться на продавца

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Отдельный вход: есть
Общая площадь: 1000 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 6,5 м

Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть

Расположение

Воронежская область, Воронеж, Монтажный пр., 5
р-н Левобережный

Описание

Сдам складское помещение с отоплением (газ) размер склада 18*48, высота 6,5, пол - бетон. Есть санузел, подсобные помещения для работников склада, при необходимости можно арендовать офисы. Подъезд к складу с двух сторон - с одной стороны рампа, с другой ворота, в которые входит Газель. Арендная ставка 300р/м2 электроэнергии, газ - по счетчику. Дополнительные вопросы по телефону или в сообщении.

The screenshot shows a web browser window with the Avito website. The main heading is "Склад, 1000 м² в Воронеже | Аренда коммерческой недвижимости в Воронеже | Авито". The price is listed as "300 Р в месяц за м²" with a sub-note "300 Р в месяц за м², без залога, комиссия 90 000 Р или предложите свою цену". A contact number "8 910 242-54-78" and a "Написать сообщение" button are visible. The "Описание" section describes a warehouse with heating, size 16x48, height 6.5, and concrete floor. The "О здании" section mentions "Тип здания: другой" and "Парковка: на улице". A "Похожие объявления" section shows a thumbnail of another listing.

Источник информации:

https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_2848246201

Объект-аналог №2

The screenshot shows the Avito website with the heading "Холодный склад, 930 м² | Аренда коммерческой недвижимости в Воронеже | Авито". The price is "250 Р в месяц за м²" with a sub-note "250 Р в месяц за м², без залога". A contact number "8 906 677-30-15" and a "Написать сообщение" button are present. The "Описание" section includes a large photo of the warehouse interior. The "О помещении" section at the bottom mentions "Онлайн-показ" and "Можно посмотреть по видеосвязи".

Холодный склад 930 м² в Воронеже | Аренда коммерческой недвижимости в Воронеже | Авито

250 Р
в месяц за м²

250 Р в месяц за м², без залога

8 906 677-30-15

АН "Ист"
Компания
На Авито с ноября 2012
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Анатолий

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 930 м²
Этаж: 1

Высота потолков: 12 м
Тип аренды: прямая
Минимальный срок аренды: 1 мес.

Расположение

Воронежская область, Воронеж, Московский пр-т, 11/бк2
р-н Коминтерновский

Описание

Холодный производственный склад, Московский пр-т, 11/бк.
Общая площадь - 930 кв.м.
Высота потолков - 12 м.
Бетонные полы, шиферная кровля.

Оздании

Тип здания: другой
Парковка: на улице, бесплатная

№ 3297723329 29 июня в 16:50 / 225 просмотров (+4 репоста) Пожаловаться

Другие объявления компании

Источник информации:

https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/holodnyy_sklad_930_m_3297723329

Объект-аналог №3

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the 100realty.ru website. The listing is for a warehouse (Помещение свободного назначения) in Voronezh, located on Ostuzheva Street. The listing is posted by a user named Alexey with a phone number +7(920)451-99-99. The listing includes a large photo of the warehouse interior and a smaller photo of the building exterior. The listing also includes a description, parameters (Area: 1000 m²), location on a map, and a review from Georgiy Maksim Vladimirovich dated 7 November 2021. The listing is priced at 200,000 rubles per month. The browser's address bar shows the URL <https://100realty.ru/voronezh/arenda-pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya-ul-ostuzheva-8080906>.

Помещение свободного назначения в Воронеже, ул. Остужева, сдам в аренду

Алексей
+7(920)451-99-99
Покупателя, скажите, что нашли это объявление на 100Realty

200 000 рублей / за всё
+ Залог 1 месяц

7 600 000 Р
ЖК Элитный дом
«Империя» ГК Премиум

Помещение свободного назначения в Воронеже, ул. Остужева, сдам в аренду

Описание
Предлагается в аренду производственно-складское помещение общей площадью 1000 кв. м. в Железнодорожном районе города Воронежа по улице Остужева. Высота потолков 7 метров, две погрузочно-разгрузочных ворот. Отличные подъездные пути, отопляемый, охраняемая территория. Стоимость: 200 рублей за 1 кв. м. в месяц + коммунальные платежи.

Параметры объекта
Площадь: 1000 м²

Расположение на карте

Отзывы
Георгий Максим Владимирович 7 ноября 2021
★★★★★
В собственности?
Оставить отзыв

Источник информации:

<https://100realty.ru/voronezh/arenda-pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya-ul-ostuzheva-8080906>

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 к Отчету № 1140/1-2023
Копии документов, переданных Заказчиком

КОПИЯ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Воронежской области

повторное, взамен свидетельства 36 АБ 043590 от 21.12.2004г.

Дата выдачи: 20 июля 2009 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи от 09.12.2004 года.
Акт приема-передачи от 09.12.2004 года.

Субъект (субъекты) права:
Будайханов Михаил Вазирханович, 07.01.1980 г.р., место рождения: гор.Хасав-Юрт Республики Дагестан, гражданство: РФ, пол: муж., паспорт серия 20 04 № 223750 выдан 05.02.2004г. Левобережным РУВД г.Воронежа, код подразделения 362-004., адрес: г.Воронеж, ул.Рижская, дом 8, кв. 76.

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение в лит.А
Адрес: г.Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/11. Площадь: 3058,7 кв.м. Этаж: 1, антресоль.
Номер на поэтажном плане: 1-15.

Кадастровый (или условный) номер: 36:34:03:00-00-00:00:1376:2002-185-181

Существующие ограничения (обременения): Ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21.12.2004 года сделана запись регистрации № 36-34:03:00-00-00:00:1376:2004-015

Государственный регистратор: Ушакова Л.Н. (подпись)
М.П.



36-АВ 481963

КОПИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Воронежской области

Дата выдачи: 28 сентября 2009 г.

Документы-основания:
Приказ Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области № 1262-з от 14.09.2009г.
Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка № 1525/09-з от 17.09.2009г.
Передаточный акт от 18.09.2009г.

Субъект (субъекты) права:
Будайханов Михаил Вазирханович, 07.01.1980 г.р., место рождения: гор.Хасав-Юрт Республики Дагестан, гражданство: РФ, пол: муж, паспорт серия 20 04 № 223750 выдан 05.02.2004г. Левобережным РУВД г.Воронежа, код подразделения 362-004., адрес: г.Воронеж, ул.Рижская, дом 8, кв. 76.

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок
Адрес: Воронежская область, г. Воронеж, Левобережный район, проезд Монтажный, участок 5/11. Земли населенных пунктов, строение (нежилое встроенное помещение): Площадь: 3359 кв.м.

Кадастровый (или условный) номер: 36:34:0305006:61

Существующие ограничения (обременения): Не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.09.2009 года сделана запись регистрации № 36-36-01/207/2009-110

Государственный регистратор: Рюмшин Р.В. (подпись) М.П.

36-AB 553133

участка, актов установления граница адреса от 14.04.2009 №48 (03/07/09/0198/ар, 0399/ар, 0400/ар, 0401/ар, 0402/ар, 0403/ар, 0404/ар, 0405/ар, 0406/ар, и земельных участков, принадлежащих Наталье Вазирхановне, принадлежащих Булайханову Михаилу Вазирхановичу, Булайхановой Вазирхановне, Булайханову Михаилу Вазирхановичу, Булайхановой Вазирхановне, Крошке Евгению Вадимовичу, обществу с ограниченной ответственностью «Аксис-Холдинг» (ООО «Аксис-Холдинг»), обществу с ограниченной ответственностью «Торговый Дом «Сфера» (ООО «ТД «Сфера»).

1. Препаровать ООО «ТД «Сфера» и Булайхановой Наталье Вазирхановне право аренды на земельный участок общей площадью 25336 кв.м. из категории земель населенных пунктов, расположенный по адресу: г. Воронеж, проезд Монтажный, 56, ранее ул. Крестьянская, 16) (кадастровый номер 36:34:0305006-1), фактически занимаемый строениями (нежилые строения) (поселение), с согласия землевладельцев.

2. Образовать, в результате раздела ранее учтенного земельного участка из категории земель населенных пунктов общей площадью 25336 кв.м., расположенного по адресу: г. Воронеж, проезд Монтажный, 56 (кадастровый номер 36:34:0305006-1), принадлежащего ООО «ТД «Сфера» и Булайхановой Наталье Вазирхановне по договору аренды от 13.10.2008 № 358-08-03/ар и от 07.09.2008 № 341-08-03/ар, фактически занимаемого строениями (нежилые строения) (поселение), следующие самостоятельные земельные участки:

- 2.1. Земельный участок площадью 3648 кв.м., расположенный по адресу: г. Воронеж, проезд Монтажный, 56 (кадастровый номер 36:34:0305006-09);
 - 2.2. Земельный участок площадью 3359 кв.м., расположенный по адресу: г. Воронеж, проезд Монтажный, 5/1 (кадастровый номер 36:34:0305006-61);
 - 2.3. Земельный участок площадью 2187 кв.м., расположенный по адресу: г. Воронеж, проезд Монтажный, 5/12 (кадастровый номер 36:34:0305006-62);
 - 2.4. Земельный участок площадью 713 кв.м., расположенный по адресу: г. Воронеж, проезд Монтажный, 5/13 (кадастровый номер 36:34:0305006-63);
 - 2.5. Земельный участок площадью 711 кв.м., расположенный по адресу: г. Воронеж, проезд Монтажный, 5/14 (кадастровый номер 36:34:0305006-64);
 - 2.6. Земельный участок площадью 108 кв.м., расположенный по адресу: г. Воронеж, проезд Монтажный, 5/15 (кадастровый номер 36:34:0305006-65);
 - 2.7. Земельный участок площадью 97 кв.м., расположенный по адресу: г. Воронеж, проезд Монтажный, 5/16 (кадастровый номер 36:34:0305006-67);
 - 2.8. Земельный участок площадью 1354 кв.м., расположенный по адресу: г. Воронеж, проезд Монтажный, 5/17 (кадастровый номер 36:34:0305006-66);
 - 2.9. Земельный участок площадью 714 кв.м., расположенный по адресу: г. Воронеж, проезд Монтажный, 5/18 (кадастровый номер 36:34:0305006-68);
 - 2.10. Земельный участок площадью 12442 кв.м., расположенный по адресу: г. Воронеж, проезд Монтажный, 5/19 (кадастровый номер 36:34:0305006-69).
3. Предоставить в собственность земельные участки из категории земель населенных пунктов, фактически занимаемые строениями (нежилая застройка) (поселение):

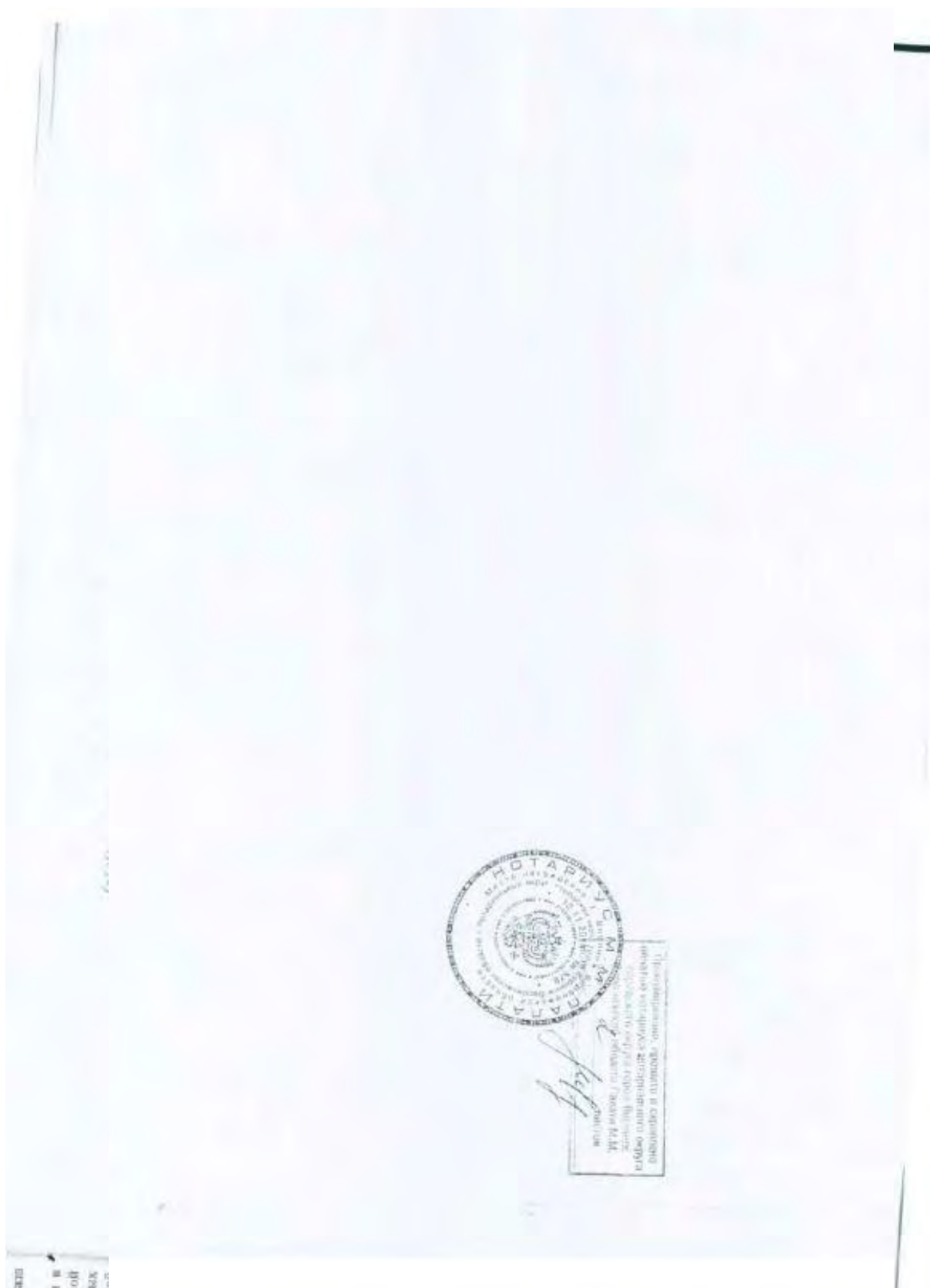
ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

№ 16.02.08
г. Воронеж

Об образовании и предоставлении
Булайхановой Наталье Вазирхановне
(г. Воронеж, ул. Рижская, д. 8, кв. 76),
ИП Булайханову Михаилу Вазирхановичу
(ИНН 36:34:00552176), Булайханову Вазирханову
Вазирхановичу (г. Воронеж, ул. Рижская, д. 8,
кв. 76), Крошке Евгению Вадимовичу
(г. Воронеж, ул. Театральная, д. 16, кв. 3),
ООО «Аксис-Холдинг» (ИНН 36:34:061638)
земельных участков, расположенных по
адресам: г. Воронеж, проезд Монтажный, 56,
5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/18, 5/19

В соответствии со статьями 11.2.-11.4, 11.8, 29, 36, 46 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О внесении изменений в Земельного кодекса Российской Федерации», Законом Воронежской области от 13.05.2008 № 25-03 «О реорганизации земельных отношений на территории Воронежской области», постановлением правительства Воронежской области от 08.05.2009 № 365 «Об утверждении положений о департаменте имущественных и земельных отношений Воронежской области», на основании данных регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 23.05.2001 номер регистрации 36-34-90/2001-73, от 21.12.2004 номер регистрации 36-34-177/2004-215, от 02.06.2006 номера регистрации 36-36-01/045/2006-83, 36-36-01/045/2006-79, от 24.12.2008 номера регистрации 36-36-01/226/2008-769, 36-36-01/295/2008-160, 36-36-01/295/2008-161, от 27.06.2008 номера регистрации 36-36-01/015/2008-487, 36-36-01/015/2008-490, 36-36-01/015/2008-488, 36-36-01/015/2008-491, 36-36-01/015/2008-493, от 09.02.2009 номер регистрации 36-36-01/040/2009-17, от 07.11.2009 номер регистрации 36-36-01/111/2009-2, права собственности на объекты недвижимости, от 15.09.2000 номер регистрации 36-34-118/2000-35, от 09.01.2001 номер регистрации 36-34-94/2000-187 права аренды земельного



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Воронежской области

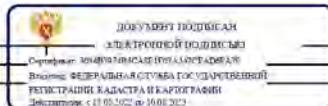
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.07.2023, поступившего на рассмотрение 03.07.2023, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

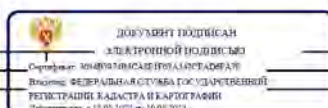
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 14
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152200303	
Кадастровый номер:	36:34:0305006:607
Номер кадастрового квартала:	36:34:0305006
Дата присвоения кадастрового номера:	10.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 6928; Условный номер 36:34:03-00-00-00-00:1376:2002-185-181
Местоположение:	г. Воронеж, проезд Монтажный, дом 5/11
Площадь:	3058.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение в лпг.А
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, антресоль
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	7203789.07
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 14
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152200303	
Кадастровый номер:	36:34:0305006:607
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют
Получатель выписки:	Чернова Людмила Васильевна



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

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

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 14
03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152200303			
Кадастровый номер:		36:34:0305006:607	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 36-34-177/2004-215 21.12.2004 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	21.06.2023 15:53:59	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006:607-36/093/2023-18	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (р/д), серия: 27970/22/36036-ИП, № 155356335/3636, выдан 19.06.2023, Левоберезное РОСП судебный пристав-исполнитель Житалкина Е.П.	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сотрудник: КОМПЕТЕНСЦЕНТР ПО АЛГОРИТМАМ Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено: с 11.05.2022 по 10.06.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	---	------------------

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 14
03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152200303			
Кадастровый номер:		36:34:0305006:607	
4.2	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	27.04.2023 15:49:35	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006:607-36/071/2023-17	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя МРОСП по ОИП, № 188368143/3617 (205199/22/36017-ИП), выдан 25.04.2023, МРОСП по ОИП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4.3	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	26.04.2023 16:51:03	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006:607-36/071/2023-16	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сотрудник: КОМПЕТЕНСЦЕНТР ПО АЛГОРИТМАМ Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено: с 11.05.2022 по 10.06.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	---	------------------

Помещение		Лист 5
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 14		
03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152200303		
Кадастровый номер:		36:34/0305006:607
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя МРОСП по ОНП. № 188368161/3617 (2022/22/36017-НП), выдан 25.04.2023, МРОСП по ОНП
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.4 вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	07.02.2023 09:28:56
	номер государственной регистрации:	36:34/0305006:607-36/179/2023-15
срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Ленобережного РОСП. № 145066869/3636, выдан 20.01.2023, Ленобережное РОСП	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сертификат: КОФРА\КАСА\ПРО\АЛОСТАВЕ\А\В Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено: с 11.05.2022 по 10.05.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	---	------------------

Помещение		Лист 6
вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 14		
03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152200303		
Кадастровый номер:		36:34/0305006:607
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.5 вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	02.12.2022 08:34:12
	номер государственной регистрации:	36:34/0305006:607-36/072/2022-14
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 27970/22/36036-НП, № 141719658/3636, выдан 29.11.2022, Ленобережное РОСП
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.6 вид:	Запрещение регистрации	
дата государственной регистрации:	30.11.2022 11:40:56	
номер государственной регистрации:	36:34/0305006:607-36/093/2022-13	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сертификат: КОФРА\КАСА\ПРО\АЛОСТАВЕ\А\В Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено: с 11.05.2022 по 10.05.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	---	------------------

Лист 7

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ
Сериальное ИДЕНТИФИКАЦИОННО-СИГНАТУРНОЕ
Включение ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Идентификация: с 15.02.2012 по 10.06.2012

Лист 8

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННЫЙ
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА МОСКВЫ
Секретариат ГОСУДАРСТВЕННОГО АРХИВА
Входящий: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 13.05.2022 по 30.06.2023

Помещение			Лист 9
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 14
03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152200303			
Кадастровый номер:			36:34/0305006:607
4.9	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	30.04.2021 15:32:07	
	номер государственной регистрации:	36:34/0305006:607-36.069/2021-3	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.04.2021 по 08.06.2022	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 7М-1-2WTZC7HA/H2, выдан 23.03.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

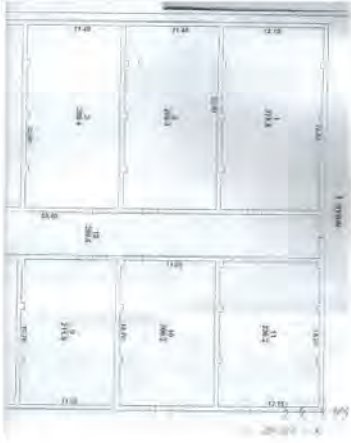
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сотрудник информационно-технологического центра Ведомство: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено с 11.05.2022 по 16.06.2023	подпись, фамилия

Помещение			Лист 10
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 14
03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152200303			
Кадастровый номер:			36:34/0305006:607
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сотрудник информационно-технологического центра Ведомство: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено с 11.05.2022 по 16.06.2023	подпись, фамилия

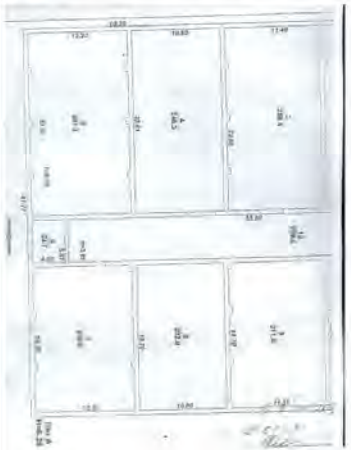
Раздел 8 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 14
03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152200303			
Кадастровый номер: 36:34:0305006/607		Номер этажа (этажей): 1, антресоль	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B5A8E1B07A4A5C8A8F4E Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2022 по 10.06.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 12

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 14
03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152200303			
Кадастровый номер: 36:34:0305006/607		Номер этажа (этажей): 1, антресоль	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B5A8E1B07A4A5C8A8F4E Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2022 по 10.06.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 13

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 14
03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152200303			
Кадастровый номер: 36:34:0305006:607		Номер этажа (этажей): 1, антресоль	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3064B7974B15A3E19074A32A8DFA7E Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2022 по 10.06.2023	инициалы, фамилия

Лист 14

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 14
03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152200303			
Кадастровый номер: 36:34:0305006:607		Номер этажа (этажей):	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3064B7974B15A3E19074A32A8DFA7E Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2022 по 10.06.2023	инициалы, фамилия

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Воронежской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.07.2023, поступившего на рассмотрение 03.07.2023, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152199616	
Кадастровый номер:	36:34:0305006:61
Номер кадастрового квартала:	36:34:0305006
Дата присвоения кадастрового номера:	11.08.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/1
Площадь:	3359 +/- 20.28
Кадастровая стоимость, руб.:	21240199.83
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	36:34:0305006:640
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	36:34:0305006:1
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Строение (нежилое строение-помещение)
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	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, игровой зоны:	данные отсутствуют

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сотрудник: ЗАКОНОВА ТАТЬЯНА ГИГОРЬЕВНА Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено: с 11.08.2022 по 16.06.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	--	------------------

Лист 2

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152199616	
Кадастровый номер:	36:34:0305006:61
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	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
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 нового дома социального использования или нового дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании реценции 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 земельного участка:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получитель выписки:	Чернова Людмила Васильевна

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сотрудник: ЗАКОНОВА ТАТЬЯНА ГИГОРЬЕВНА Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено: с 11.08.2022 по 16.06.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	--	------------------

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 8	
		Всего разделов: 5	
		Всего листов выписки: 13	
03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152199616			
Кадастровый номер:		36-34.0305006-61	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Финансовое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 36-36-01/207/2009-110 28.09.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	21.06.2023 15:53:59	
	номер государственной регистрации:	36-34.0305006-61-36/093/2023-21	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 27970/22/36036-ИП, № 155356335/3636, вступил 19.06.2023, Левообережное РОСПИ судебный пристав-исполнитель Житалина Е.П.	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об упрощенном залоге и о договоре упрощенного залога, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		Сторона: КОСОВОБРАТНИК (КОСОВОБРАТНИК) Входящий: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 11.05.2022 по 16.06.2023	ИОДН НАЛН, ФАМИЛИЯ
ПОДПИС ПОИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			

Земельный участок
д объекта недвижимости

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152199616			
Кадастровый номер:		36:34:0305006:61	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	27.04.2023 15:39:35	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006:61-36/071/2023-20	
	срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя МРОСПИ по ОНП, № 188368143/3617 (205199/22/36017-ИП), выдан 25.04.2023, МРОСПИ по ОНП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	26.04.2023 16:51:03	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006:61-36/071/2023-19	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН АДМИНИСТРАЦИЕЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НАДСТРАНИКАРТОГРАФИИ Республики Саха (Якутия) 08.08.2023.	подпись, фамилия
-------------------------------	---	------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152199616			
Кадастровый номер:		36:34/0305006:61	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя МРОСП по ОНП. № 188368161/3617 (2022/22/36017-НП), выдан 25.04.2023, МРОСП по ОНП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	07.02.2023 09:28:56	
	номер государственной регистрации:	36:34/0305006:61-36/179/2023-18	
4.4	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Левобережного РОСП. № 145066869/3636, выдан 20.01.2023, Левобережное РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	07.02.2023 09:28:56	
	номер государственной регистрации:	36:34/0305006:61-36/179/2023-18	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сертификат: КОФЕРТАЛСАД.ПРО.АЛОСТАВРАТ Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено: с 11.05.2022 по 10.05.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	--	------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152199616			
Кадастровый номер:		36:34/0305006:61	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	02.12.2022 08:34:12	
	номер государственной регистрации:	36:34/0305006:61-36/072/2022-17	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 27970/22/36036-НП. № 141719658/3636, выдан 29.11.2022, Левобережное РОСП	
4.5	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	30.11.2022 11:40:56	
	номер государственной регистрации:	36:34/0305006:61-36/093/2022-16	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.6	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	30.11.2022 11:40:56	
	номер государственной регистрации:	36:34/0305006:61-36/093/2022-16	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сертификат: КОФЕРТАЛСАД.ПРО.АЛОСТАВРАТ Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено: с 11.05.2022 по 10.05.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	--	------------------

Лист 7

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЫМ
Сериальное удостоверение подлинности
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Восстановлено: с 11.05.2022 по 10.06.2023

Лист 8

 ДОУ УМВД РОССИИ
УЛТРАГОРОДНОЙ ПОЛИЦИИ
Сектор по контролю за регистрацией
Входящее: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действительно: с 03.05.2022 по 30.06.2023

Земельный участок			Лист 9
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152199616			
Кадастровый номер:			36:34/0305006:61
4.9	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	30.04.2021 15:21:38	
	номер государственной регистрации:	36:34/0305006:61-36/069/2021-4	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.04.2021 по 08.06.2022	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (ПАО Сбербанк), ИНН: 7707083893	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 7М-1-2WTZC7НА/П2, выдан 23.03.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сотрудник территориального подразделения Ведомство: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено с 11.05.2022 по 16.06.2023	подпись, фамилия

Земельный участок			Лист 10
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152199616			
Кадастровый номер:			36:34/0305006:61
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок или земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сотрудник территориального подразделения Ведомство: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено с 11.05.2022 по 16.06.2023	подпись, фамилия

Раздел 3 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152199616			
Кадастровый номер:		36:34:0305006:61	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:700		Условные обозначения:	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3084B797415A3E1707A02A8DFAE Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Земельный с 17.05.2022 по 16.06.2023			

Раздел 3.1 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 13	
03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152199616							
Кадастровый номер:		36:34:0305006:61					
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальной	Номер точки конечной	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	19°29'	47.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	36:34:0305006:50	Воронежская обл, г. Воронеж, ул. Мордасовой, д. 7, кв. 24
3	1.1.2	1.1.3	109°27.7'	71.31	данные отсутствуют	36:34:0305006:62	Воронежская область, г. Воронеж, ул. Рижская, д. 8, кв. 76
4	1.1.2	1.1.2			данные отсутствуют	36:34:0305006:685	396530, Воронежская обл, р-н. Подгоренский, п. Красный Восход, ул. Заводская, д. 36, кв. 2
5	1.1.3	1.1.4	199°26.5'	47.2	данные отсутствуют	36:34:0305006:66	адрес отсутствует
6	1.1.4	1.1.1	289°25.5'	70.99	данные отсутствуют	36:34:0305006:60	Воронежская обл, г. Воронеж, ул. Мордасовой, д. 7, кв. 24

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3084B797415A3E1707A02A8DFAE Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Земельный с 17.05.2022 по 16.06.2023			

Раздел 3.2 Лист 13

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13	
03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152199616				
Кадастровый номер:		36:34:0305006:61		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат СК кадастрового округа				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	510679.55	1305357.33	—	0.3
2	510655.94	1305424.28	—	0.3
3	510700.45	1305439.99	—	0.3
4	510724.21	1305372.75	—	0.3
1	510679.55	1305357.33	—	0.3

подпись и наименование должности		 Документ подписан электронной подписью Сергей Сергеевич Прохоренко Входит в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии Должность: с 11.05.2022 по 10.06.2023	подпись, фамилия

КОПИЯ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**
Управление Федеральной регистрационной службы
по Воронежской области

Дата выдачи: 03 ноября 2009 г.

Документы-основания:
Приказ Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области № 1262-з от 14.09.2009г.
Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка № 1528/09-з от 18.09.2009г.
Передачный акт от 09.10.2009г.

Субъект (субъекты) права:
Будайханов Батырхан Вазирханович, 04.08.1964 г.р., место рождения: гор.Хасавюрт Республики Дагестан, гражданство: РФ, пол: муж., Паспорт серия 20 09 № 162516 выдан 10.09.2009г. Отделом УФМС России по Воронежской области в Левобережном районе г.Воронежа, код подразделения 360-003., адрес: г.Воронеж, ул.Рижская, д.8, кв.76.

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок
Адрес: Воронежская область, г.Воронеж, Левобережный район, проезд Монтажный, участок 5/12. Земли населенных пунктов под строение (нежилое встроенное помещение); Площадь: 2187,0 кв.м.

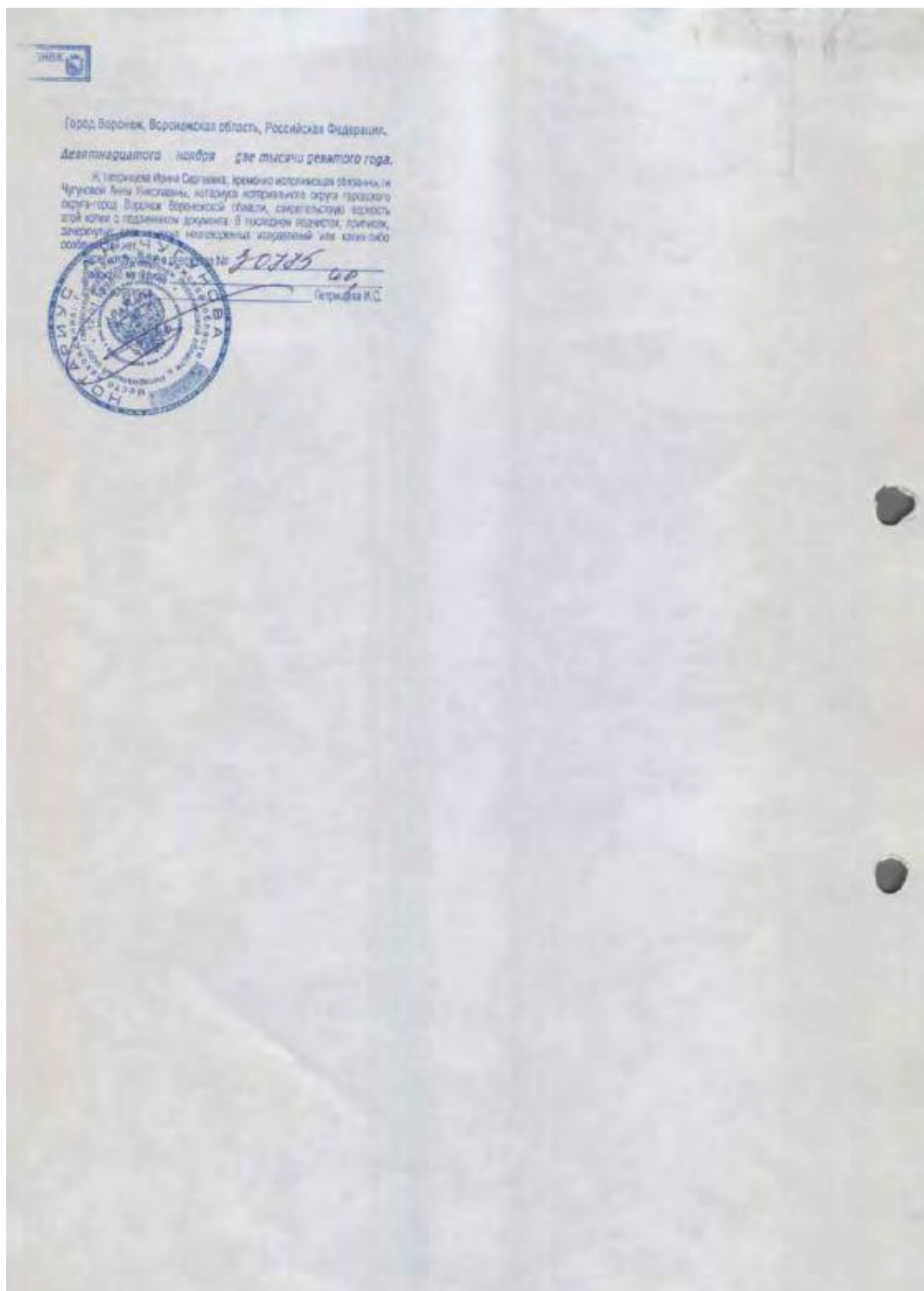
Кадастровый (или условный) номер: 36:34:0305006:62

Существующие ограничения (обременения): Не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.11.2009 года сделана запись регистрации № 36-36-01/2007/2009-294

Государственный регистратор:   (подпись)
М.П.

36-AB 593566



КОПИЯ


СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Воронежской области

повторное, взамен свидетельства 36-АВ 426545 от 02.06.2006г.

Дата выдачи: 20 июля 2009 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи от 23.05.2006г.
Акт приема-передачи от 23.05.2006г.

Субъект (субъекты) права:
Булайханов Батырхан Вазирханович, 04.08.1964 г.р., место рождения: гор.Хасаниюрт Республики Дагестан, гражданство: РФ, пол: муж., паспорт серия 20 06 № 739637 выдан 14.12.2006г. Управлением Внутренних Дел Левобережного района города Воронежа, код подразделения 362-004., адрес: г.Воронеж, ул.Рижская, д.8, кв.76.

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение в лит.А
Адрес: г.Воронеж, проезд Монтажный, д. 5/12. Площадь: 1973, 5 кв.м. Этаж: 1, антресоль. Номер на поэтажном плане: 1-16.

Кадастровый (или условный) номер: 36:34:03:00:00:00:00:1376:2002-185-180

Существующие ограничения (обременения): Ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.06.2006 года сделана запись регистрации № 36-АВ/045/2006-83

Государственный регистратор: Ушакова Л.Н. (подпись) М.П.



36-АВ 481966

Государственное унитарное предприятие Воронежской области
«Воронежоблтехинвентаризация»
(ГУП ВО "Воронежоблтехинвентаризация")

КОПИЯ

БТИ Левобережного района г.Воронежа (БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ)
(наименование бюро)
394033, г.Воронеж, Ленинский проспект, д.93

Область Воронежская
Район Левобережный
Город (др. поселение) Воронеж

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилого помещения
в литере/литерах А

в доме № 5/12 по улице (пер.) проезд Монтажный
(местоположение объекта учета)

Квартал №
Корпус:

Инвентарный номер	6929					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

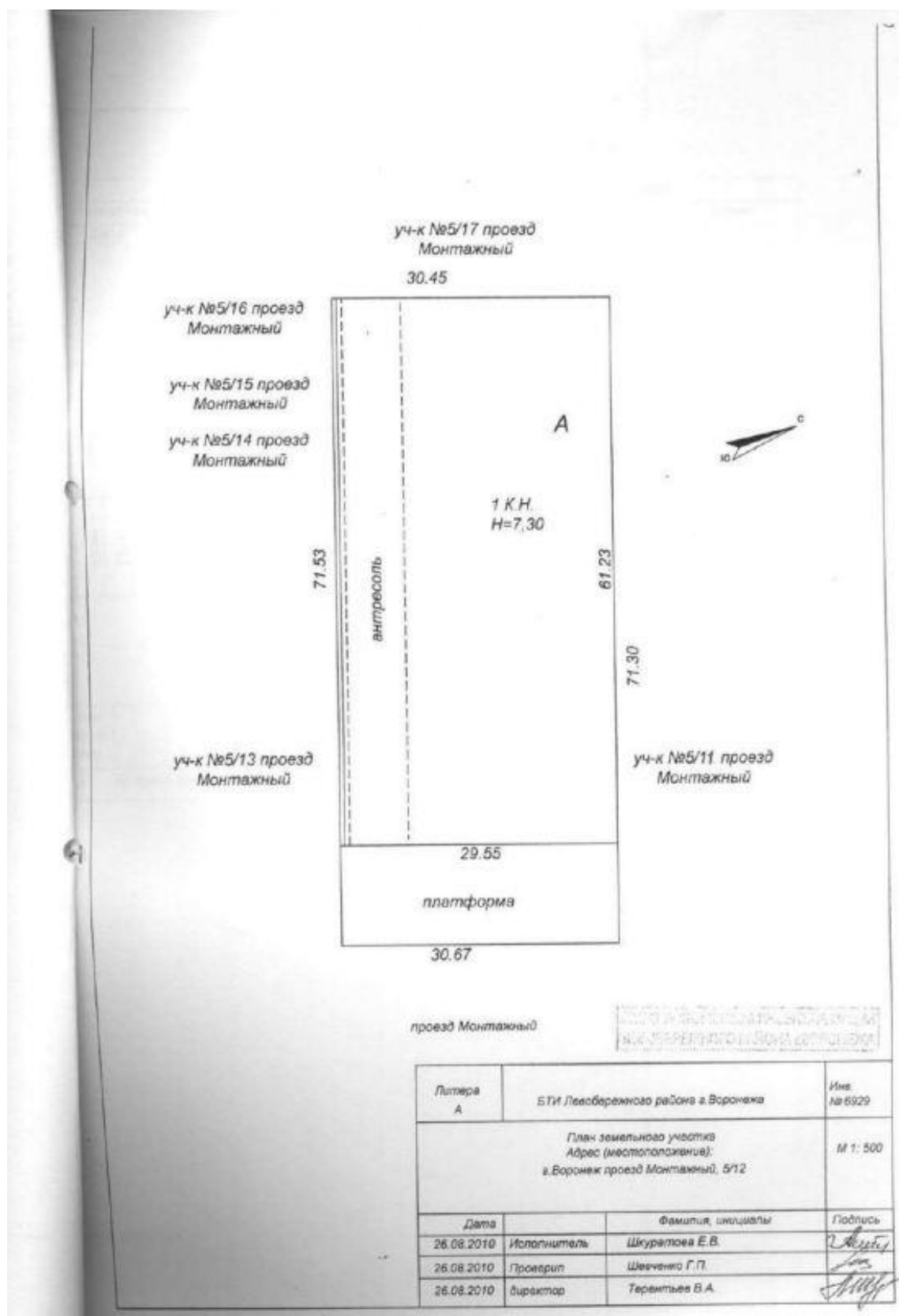
Паспорт составлен по состоянию на 25 августа 2010 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ЛЕВОБЕРЕЖНОГО РАЙОНА ГОРОДА ВОРОНЕЖА

I. Регистрация права собственности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
21.06.06	Будайханов Батырхан Вазирханович, Паспорт гражданина РФ 20 99 145634, выдан Левобережным РУВД 24.08.1999	Договор купли-продажи от 23.05.2006	1 (А)	
21.06.06		Акт приема-передачи от 23.05.2006	(А)	

ДОПО ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ
ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ НАБОРУ ДОКУМЕНТОВ



II. Экспликация земельного участка - кв.м

Площадь участка			Незастроенная площадь		
по документам	фактическая	застроенная	замошенная	озеленена	прочая
2187,0	2187,0	1809,3			

III. Благоустройство полезной площади - (кв.м)

Капитальным	Отопление			Горячее водоснабжение		Ванны		Газоснабж.		Электроснабжение	Лифты	платформы	Электростанции	Бассейны	Сауны	Вентиляция	Телефон
	от ТЭЦ	от котельной	от АГВ	электродотопление	печное	центральное	местное	с центр. гор. вод.	с газ. колон.	с АГВ, котлон.	сетевое	балконное	прямое	посадочный	посадочный	посадочный	посадочный
1973,5	1973,5																1973,5

IV. Исчисление площадей и объемов строений и сооружений

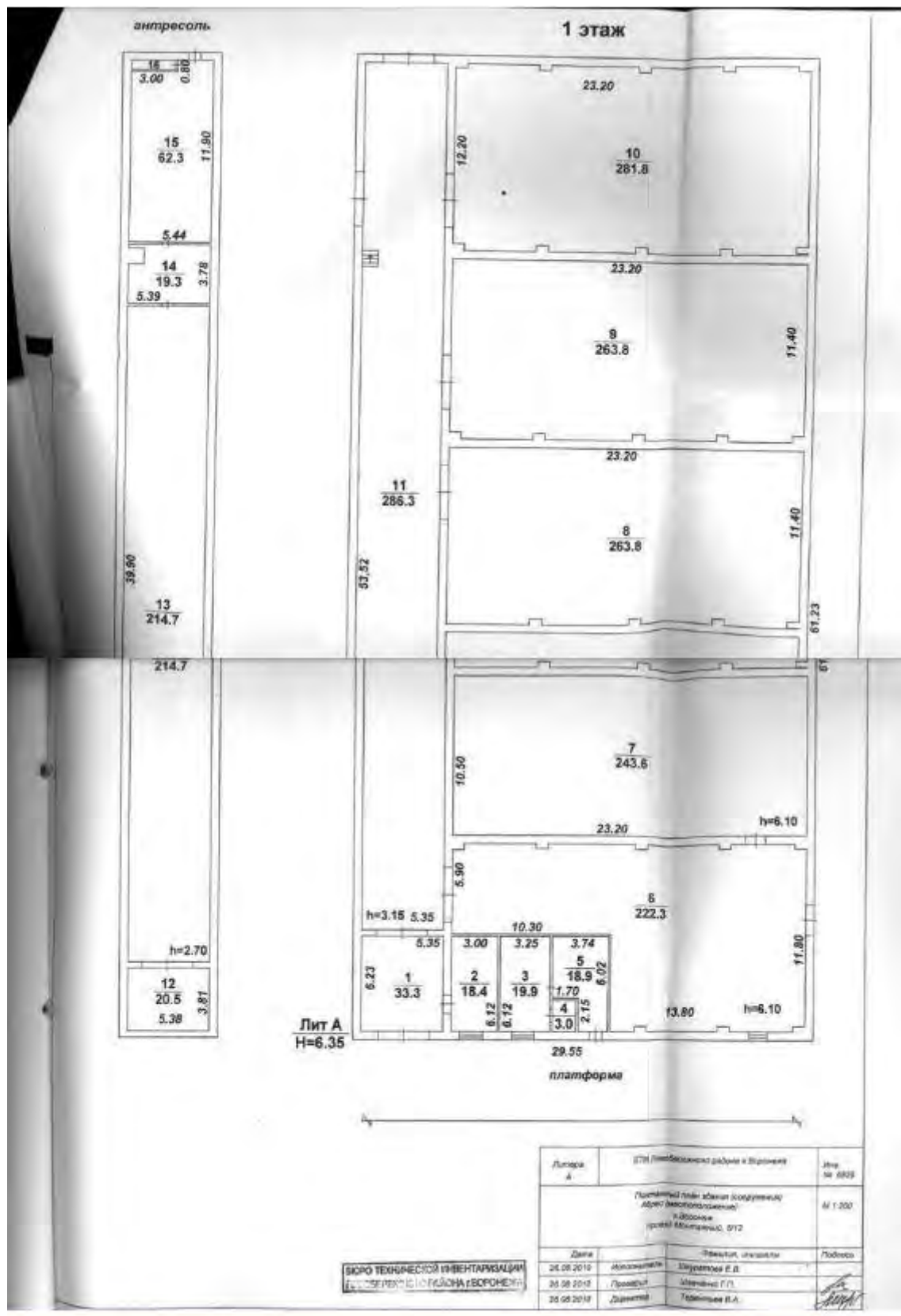
Или по плану	Наименование	Площадь, кв. м	Высота, м	Объем, (куб. м)
А	Нежилое помещение	1809,3	6,35	11489

VI. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЙ

Лите- ра.	Наименование	Характеристика конструктивных элементов				
		фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7
А	Нежилов помещение	ж/б блоки	кирпичные	ж/б плиты	рулонная	бетонные

VIII. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Датум	Наименование	Дата обследования	Финансовый износ, %	Полная балансовая стоимость	Остаточная балансовая стоимость	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.) в ценах 2010 года
1	2	4	5	6	7	8
А	Нежилое помещение		39			3 080 692
						3 080 692



Экспликация к поэтажному плану здания (стро расположенного в городе (другом поселении) 394028, г. Воронеж, проезд. Монтажный, д.5/12																			
№ по плану этажа	Наименование	площадь по плану	площадь																
			торговые		административные		промышленные (производ- ственные)		складские		предприятия бытового обслуживания		предприятия общественного питания						
			общая	эксплуатационная	общая	эксплуатационная	общая	эксплуатационная	общая	эксплуатационная	общая	эксплуатационная	общая	эксплуатационная	общая	эксплуатационная	общая	эксплуатационная	общая
2	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	1	Тамбур	35,5									33,3							
1	2	Помещение	18,4								18,4								
1	3	Помещение	19,9								19,9								
1	4	Кладовая	3,0								3,0								
1	5	Помещение	18,9								18,9								
1	6	Помещение	272,5								272,5								
1	7	Помещение	243,6								243,6								
1	8	Помещение	263,8								263,8								
1	9	Помещение	263,8								263,8								
1	10	Помещение	261,8								261,8								
1	11	Коридор	206,3								206,3								
1	12	Помещение	20,5								20,5								
1	13	Ванная	214,7								214,7								
1	14	Коридор	19,3								19,3								
1	15	Ванная	62,3								62,3								
1	16	Ванная	1,6								1,6								
Итого по помещению			1973,5								1973,5								
Итого по помещению			1973,5								1973,5								
Итого по этажу Т в литере А			1973,5								1973,5								
Итого по этажу литеры А			1973,5								1973,5								
ВСЕГО:			1973,5								1973,5								

196

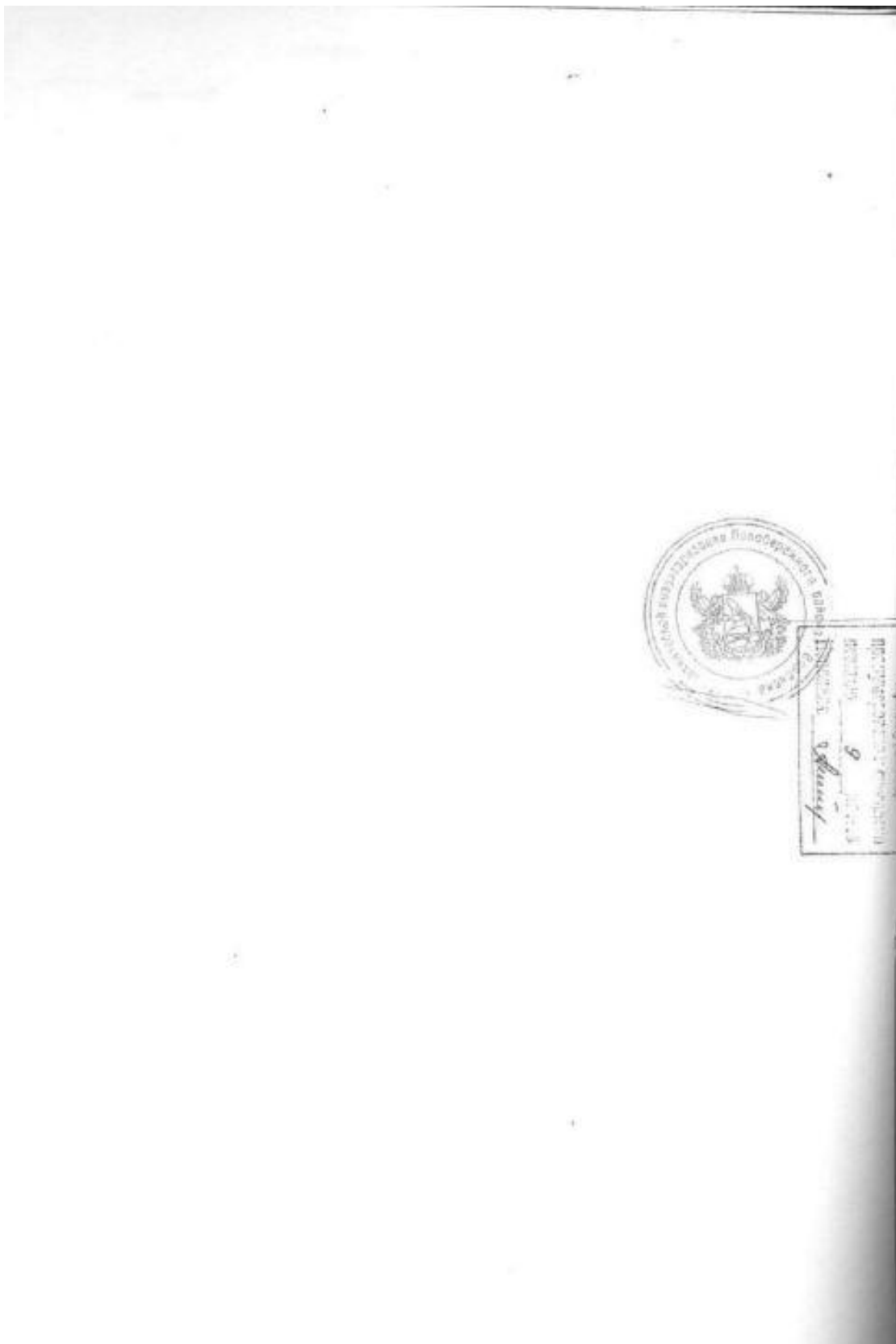
Перечень прилагаемых документов:

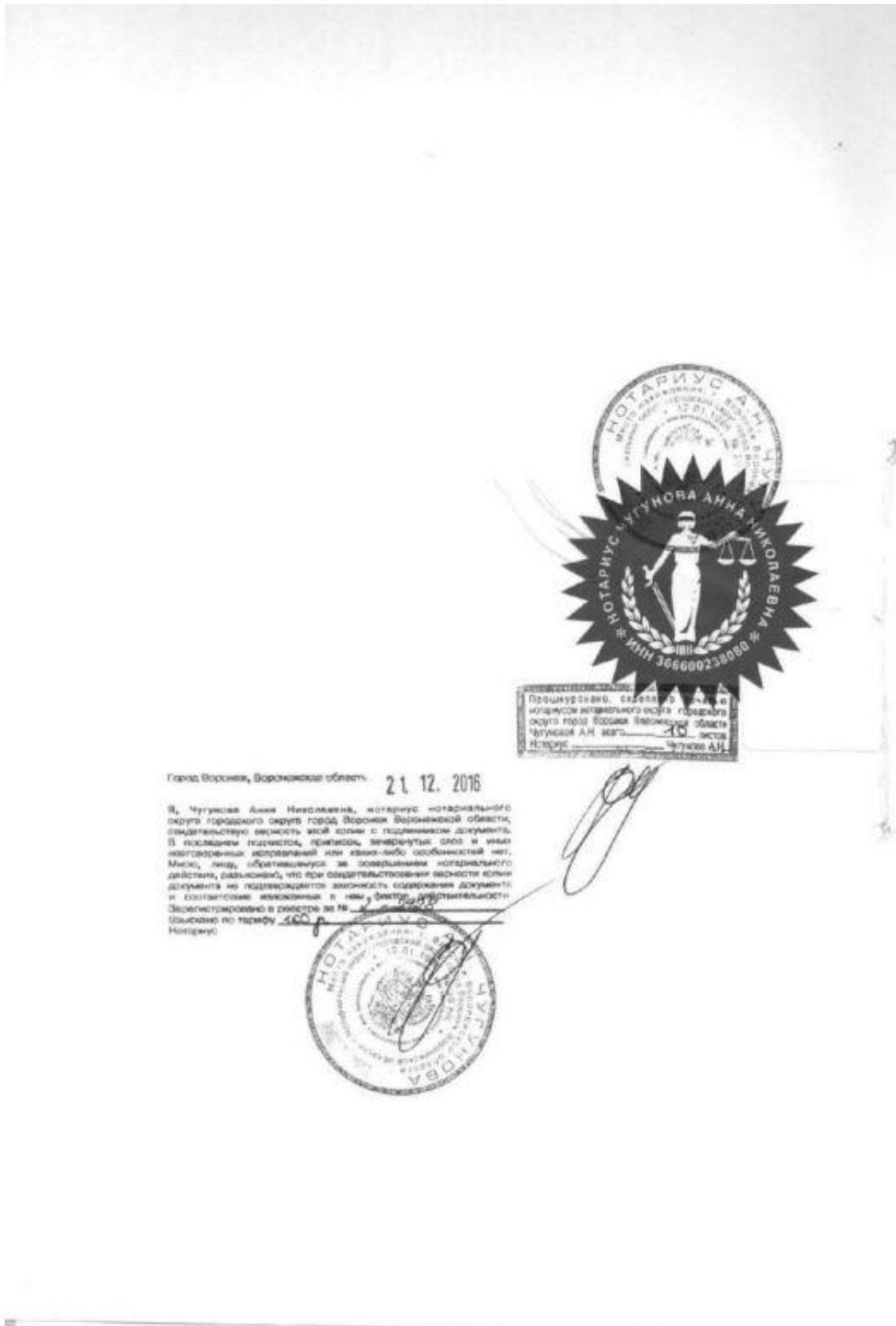
№ п/п	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Технический паспорт		6	
2	Ситуационный план земельного участка	1:500	1	
3	Позтажный план здания	1:200	1	
4	Экспликация		1	

Паспорт выдан " 30-го августа 2010 г.
Директор БТИ Терентьев В.А.

Исполнил Шкуратова Е.В. 26 августа 2010 г.
Проверил Шевченко Г.П. 26 августа 2010 г.

ГРУППА ТЕХНИЧЕСКОГО ОРИЕНТИРОВАНИЯ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ





Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Воронежской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.07.2023, доступившего на рассмотрение 03.07.2023, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1, 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 8
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152184454			
Кадастровый номер:	36:34:0305006/621		
Номер кадастрового квартала:	36:34:0305006		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 6929; Условный номер 36:34:03:00-00/00:1376:2002-185-180		
Местоположение:	Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, д 3/12		
Площадь:	1973,5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение в лит.А		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, антресоли		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	4647947,73		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сироткин Александр Николаевич
Исполнитель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Электронное С 03.07.2023 по 10.08.2023

полное наименование должности

подпись, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1, 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 8
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152184454			
Кадастровый номер:	36:34:0305006/621		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Чернова Людмила Васильевна		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сироткин Александр Николаевич
Исполнитель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Электронное С 03.07.2023 по 10.08.2023

полное наименование должности

подпись, фамилия

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

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 8
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152184454			
Кадастровый номер:		36:34:0305006:621	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 36-36-01/045/2006-83 02.06.2006 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	19.01.2023 11:55:23	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006:621-36/069/2023-29	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 71595/22/36058-ИП, № 81642520/3658, выдан 17.01.2023, Центральное РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной, машинописной или электронной закладной:		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СertifSign: 3040401034E100A0502A040E
Включен: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Эксплуатация с 11.05.2022 по 10.06.2023

полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 8
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152184454			
Кадастровый номер:		36:34:0305006:621	
4.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	02.12.2022 08:26:11	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006:621-36/182/2022-26	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 121365/21/36036-ИП, № 141719170/3636, выдан 29.11.2022, Леноблсервисное РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной, машинописной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	17.11.2022 15:59:58	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006:621-36/069/2022-25	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СertifSign: 3040401034E100A0502A040E
Включен: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Эксплуатация с 11.05.2022 по 10.06.2023

полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 8
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152184454			
Кадастровый номер:		36:34:0305006/621	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 431-43/22/36036-ИП, № 138721/22/3636, выдан 01.11.2022, Ленобережное РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
4.4	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	28.10.2022 16:11:47	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006/621-36/080/2022-24	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 505-44/22/36058-ИП, № 78257242/3658, выдан 26.10.2022, Центральное РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сироткин Александр Николаевич Врио зам. начальника государственной регистрации, кадастра и картографии Закреплено с 11.05.2022 по 10.06.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	--	------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 8
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152184454			
Кадастровый номер:		36:34:0305006/621	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	25.10.2022 17:21:33	
4.5	номер государственной регистрации:	36:34:0305006/621-36/091/2022-23	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 219693/22/36017-ИП, № 1770588.59/3617, выдан 14.10.2022, МРОСП по ОИП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
4.6	дата государственной регистрации:	14.10.2022 10:16:27	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006/621-36/069/2022-22	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сироткин Александр Николаевич Врио зам. начальника государственной регистрации, кадастра и картографии Закреплено с 11.05.2022 по 10.06.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	--	------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 8
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152184454			
Кадастровый номер:		36:34:0305006/621	
4.7	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя, № 50544-22/36058-ТП, выдан 11.10.2022, Центральное РОСП УФССП России по Воронежской области, судебный пристав-исполнитель Зубкова С.И.	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	04.05.2021 15:39:29	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006/621-36-069/2021-8	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.05.2021 по 08.06.2025	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (ПАО Сбербанк), ИНН: 7707083893	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 7М-1-2WTZC7НА/П1, выдан 23.03.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С помощью электронной подписи Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено: с 11.05.2022 по 10.06.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	--	------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 8
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152184454			
Кадастровый номер:		36:34:0305006/621	
5	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
	Правомытывания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С помощью электронной подписи Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено: с 11.05.2022 по 10.06.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	--	------------------

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Воронежской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.07.2023, поступившего на рассмотрение 03.07.2023, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152165084			
Кадастровый номер:	36:34:0305006/62		
Номер кадастрового квартала:	36:34:0305006		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.08.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/12		
Площадь:	2187 +/- 16.37		
Кадастровая стоимость, руб.:	13832359.47		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	36:34:0305006/1		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	под строение (нежилое встроенное помещение)		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	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, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сотрудник: МОИЖОЛОВА СЕРАФИМА АЛЕКСАНДРОВНА Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено: с 11.05.2022 по 10.06.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	---	------------------

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152165084			
Кадастровый номер:	36:34:0305006/62		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	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		
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 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 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Подучитель выписки:	Чернова Людмила Васильевна		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сотрудник: МОИЖОЛОВА СЕРАФИМА АЛЕКСАНДРОВНА Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено: с 11.05.2022 по 10.06.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	---	------------------

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

Раздел 2 Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152165084			
Кадастровый номер:		36:34:0305006:62	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 36-36-01/207/2009-294 03.11.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	19.01.2023 11:55:23	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006:62-36:069/2023-28	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 71595/22/36058-ИП, № 81642520/3658, выдан 17.01.2023, Центральное РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной, машинописной или электронной закладной:		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СertifSign: 3040401034E100A0284F4E
Включен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Закреплено: с 11.05.2022 по 10.06.2023

полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152165084			
Кадастровый номер:		36:34:0305006:62	
4.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	02.12.2022 08:26:11	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006:62-36:182/2022-25	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 121365/21/36036-ИП, № 141719170/3636, выдан 29.11.2022, Лесовоскресное РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной, машинописной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	17.11.2022 15:59:58	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006:62-36:069/2022-24	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СertifSign: 3040401034E100A0284F4E
Включен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Закреплено: с 11.05.2022 по 10.06.2023

полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152165084			
Кадастровый номер:		36:34:0305006/62	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 431-43/22/36036-ИП, № 138721/22/3636, выдан 01.11.2022, Ленобережное РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
4.4	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	28.10.2022 16:11:47	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006/62-36/080/2022-23	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 505-44/22/36058-ИП, № 78257242/3658, выдан 26.10.2022, Центральное РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сторожа: МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВА Владель: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Экспитация: с 11.05.2022 по 10.06.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	---	------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152165084			
Кадастровый номер:		36:34:0305006/62	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	25.10.2022 17:21:33	
4.5	номер государственной регистрации:	36:34:0305006/62-36/091/2022-22	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 219693/22/36017-ИП, № 1770588.59/3617, выдан 14.10.2022, МРОСП по ОИП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
4.6	дата государственной регистрации:	14.10.2022 10:16:27	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006/62-36/069/2022-21	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сторожа: МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВА Владель: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Экспитация: с 11.05.2022 по 10.06.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	---	------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152165084			
Кадастровый номер:		36:34:0305006/62	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя, № 50544/22/36058-ТП, выдан 11.10.2022, Центральное РОСП УФССП России по Воронежской области, судебный пристав-исполнитель Зубкова С.И.	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	04.05.2021 15:49:38	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006/62-3/069/2021-8	
4.7	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.05.2021 по 08.06.2025	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (ПАО Сбербанк), ИНН: 7707083893	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 7М-1-2WTZC7НА/П1, выдан 23.03.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СertifSign: 3040401040E1004002A0E1040E Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено: с 11.05.2022 по 10.05.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	--	------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152165084			
Кадастровый номер:		36:34:0305006/62	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
	6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
	7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	8 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
	9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
	10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
	11 Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СertifSign: 3040401040E1004002A0E1040E Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено: с 11.05.2022 по 10.05.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	--	------------------

Дист 9

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторонней организацией Включенной в Единый государственный реестр квалифицированных электронных подписей Федерации с 13.05.2012 по 16.08.2023			
полное наименование должности		подпись, фамилия	

Раздел 3 Лист 10

Раздел 3.1 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1			Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152165084							
Кадастровый номер:				36:34:0305006:62			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальной	Номер точки конечной	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	19°29'	30.46	данные отсутствуют	36:34:0305006:65	396530, Воронежская обл, р-н. Подгоренский, п. Красный Восток, ул. Заводская, д. 56, кв. 2
2	1.1.2	1.1.3	109°24'	27.83	данные отсутствуют	36:34:0305006:63	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	109°28.6'	27.83	данные отсутствуют	36:34:0305006:64	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	109°15.7'	3.73	данные отсутствуют	36:34:0305006:65	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	109°27.1'	12.13	данные отсутствуют	36:34:0305006:67	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	199°26.7'	30.67	данные отсутствуют	36:34:0305006:66	адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.1	289°27.7'	71.31	данные отсутствуют	36:34:0305006:61	адрес отсутствует

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С помощью квалифицированного усиления Входящее: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Эксплуатация с 11.05.2022 по 16.06.2023	подпись, фамилия

Раздел 3.2 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 12				
03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152165084				
Кадастровый номер:		36:34:0305006:62		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат СК кадастрового округа				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	510724.21	1305372.75	-	0.3
2	510700.45	1305439.99	-	0.3
3	510729.37	1305430.2	-	0.3
4	510733.41	1305438.76	-	0.3
5	510734.64	1305435.24	-	0.3
6	510743.92	1305409	-	0.3
7	510753	1305382.69	-	0.3
1	510724.21	1305372.75	-	0.3

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С помощью квалифицированного усиления Входящее: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Эксплуатация с 11.05.2022 по 16.06.2023	подпись, фамилия

КОПИЯ


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Воронежской области

повторное, взамен свидетельства 36-АВ 426544 от 02.06.2006г.

Дата выдачи: 20 июля 2009 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи от 23.05.2006г.
Акт приема-передачи от 23.05.2006г.

Субъект (субъекты) права:
Будайханов Батырхан Вазирханович, 04.08.1964 г.р., место рождения: гор.Хасавюрт Республики Дагестан, гражданство: РФ, пол: муж., паспорт серия 20 06 № 739637 выдан 14.12.2006г. Управлением Внутренних Дел Левобережного района города Воронежа, код подразделения 362-004., адрес: г.Воронеж, ул.Рижская, д.8, кв.76.

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение в лит.А1
Адрес: г.Воронеж, проезд Монтажный, д.5/13. Площадь: 498,4 кв.м. Этаж: 1,2. Номер на поэтажном плане: 1-47.

Кадастровый (или условный) номер: 36:34:03:00-00:00:00:1376:2002-185-167

Существующие ограничения (обременения): Ипотека

в чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.06.2006 года сделана запись регистрации № 36-36-01/045/2006-79

Государственный регистратор: Ушакова Л.Н. (подпись)
М.П.



36-АВ 481967






РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

КОПИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Воронежской области

Дата выдачи: 19 октября 2009 г.

Документы-основания:
Приказ № 1262-з выдан(в.о) 14.09.2009г. Департаментом имущественных и земельных отношений Воронежской области.
Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка № 1531/09-з от 18.09.2009г.
Передаточный акт от 09.10.2009г.

Субъект (субъекты) права:
Будайханов Батырхан Вазирханович, 04.08.1964 г.р., Место рождения: гор.Хасанорт Республика Дагестан, гражданство: РФ, пол: муж., паспорт серия 20-09 № 162516 выдан 10.09.2009г. Отделом УФМС России по Воронежской области в Левобережном районе гор. Воронежа, код подразделения 360-003., адрес: г.Воронеж, ул.Рижская, д.8, кв.76

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок
Адрес: Воронежская область, г. Воронеж, Левобережный район, проезд Монтажный, участок 5/13. Земли населенных пунктов, под строения (нежилое встроенное помещение); Площади 713,0 кв.м.

Кадастровый (или условный) номер: 36:34:0305006:63

Существующие ограничения (обременения): Не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.10.2009 года сделана запись регистрации № 36-36-01/207/2009-292

Государственный регистратор: Гаврилова Е.В. (подпись) М.П.



36-AB 567685





КОПИЯ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Филиал ГУП ВО "Воронежоблтехинвентаризация"
Бюро Технической Инвентаризации Левобережного района
Воронежской области

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Административный корпус

(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации Воронежская область
Административный район (округ) _____
Город (пос.) Воронеж
Район города Левобережный
Улице (пер.) проезд Монтажный (ранее ул. Иркутская)
Дом № 5/13 (ранее 15) Липт A1

Штамп органа государственного технического учета о внесении
сведений в Единый государственный реестр объектов капитального
строительства

Наименование учетного органа	БТИ Левобережного района
Инвентарный номер	6930 (ранее 1376)
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на " 19 " 06 2009 г.

Руководитель



Н.В. Берцева
(Фамилия И.О.)

СОСТАВЛЕН
ПО СОСТОЯНИЮ
НА 11.05.2010г.

4. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

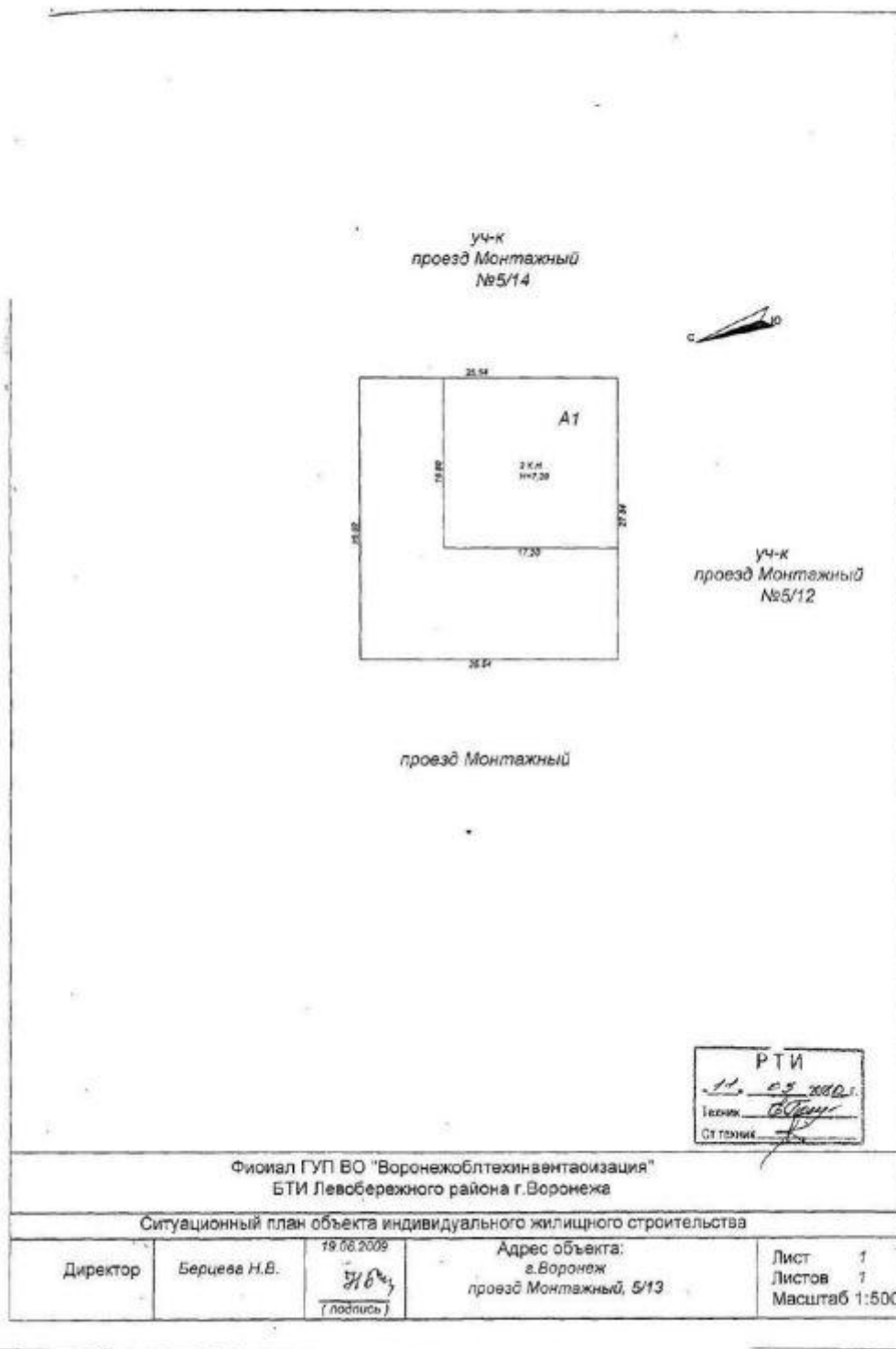
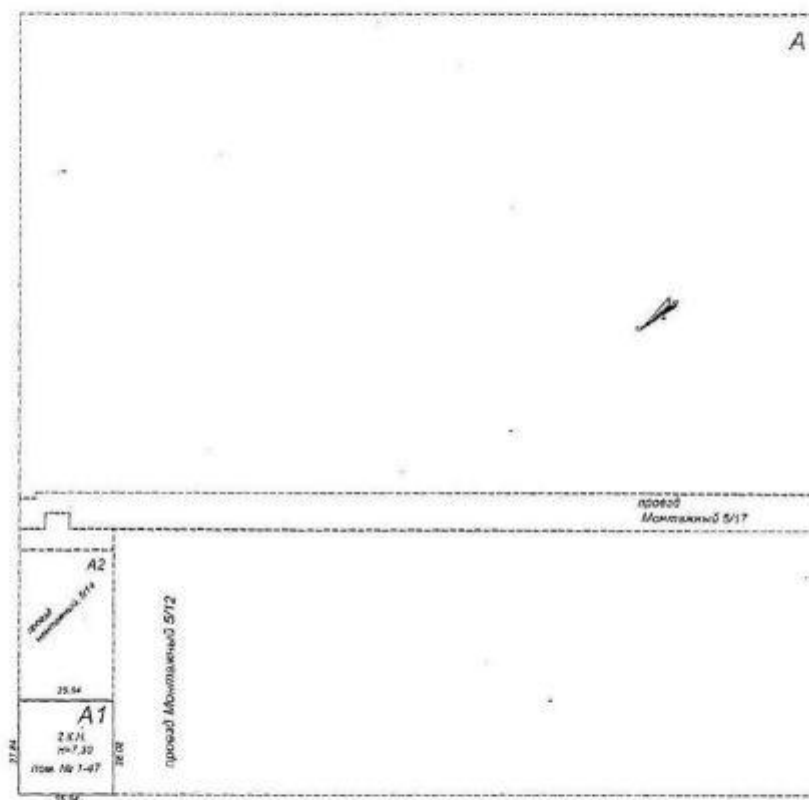


Схема расположения объекта (ранее Иркутская, 16
Лит А Фруктоовощехранилище)



I. Регистрация права собственности

(Реестровый № _____)

ФОНД

[illegible]

II. Экспликация земельного участка

[illegible]

III. Благоустройство здания – кв. м полезной площади

[illegible]

Назначение	
Использование	
Количество мест (мощность)	

нежилое
по назначению

- a)
b)
в)
г)

[illegible]

VI. Техническое описание конструктивных элементов и определение физического износа

Литера: A1 Год постройки: 1977 Число этажей: 1
Год реконструкции: _____ Группа капитальности: II
(капитальный ремонт)

№ п/п	Наименование конструктивного элемента		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельные веса по таблице		Ценностный коэффициент	Удельный вес конструктивного элемента после применения ценностного коэф.	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7 х гр. 6)/100	Тех. износ элемента
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		ж/бетонные блоки	трещины	9	1,0	9	30	2,70		
2	а) стены и их наружная отделка		кирпичные	трещины	21	1,0	21	35	7,35		
	б) перегородки		кирпичные	трещины							
3	Перекрытия	чердачные	ж/бетон	трещины	14	1,0	14	35	4,90		
		межэтажные									
		подвальные									
4	Крыша		совмещенная рулонная	поврежд. покр.	4	1,0	4	35	1,40		
5	Полы		бетон, асфальт, плитка	сколы	8	1,0	8	35	2,80		
6	Проемы	оконные	2-е глухие окр.	трещины	10	1,0	10	35	3,50		
		дверные	заводского изг.	осели							
7	Отделка	внутренняя	штукатурка, побелка	трещины	16	1	16	35	5,60		
		наружная									
8	Электро-сантехнические устройства	Отопление+4,1	котельной		9	0,9	9,9	40	3,96		
		Водопровод+0,8	стальные трубы	ржавчина							
		Канализация+0,7	чугунные трубы								
		горячее водоснабжение									
		ванны									
		электроосвещение	проводка скрытая	поврежд. эластичности кабеля							
		радио									
		телефон	стационарный								
		лифты									
		вентиляция	приточно-вытяжная								
9	Прочие работы	прочие	трещины	9	1,0	9	40	3,60			
ИТОГО:					100,0	X	101,0	X	35,81	X	

Процент износа, приведенный к 100
по формуле

$$35,81 \cdot 100 / 101 = 35\%$$

Итого: _____ Год постройки _____ Число этажей _____
 Год реконструкции _____
 (капитального ремонта) _____ Группа капитальности _____

Процент износа, приведенный к 100
по формуле

$$\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$$

Х. Техническое описание и определение физического износа служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера _____	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	Литера _____	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	Литера _____	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электросвещение												
Прочие работы												
ИТОГО		100	X			100	X			100	X	
Износ, %												

Наименование конструктивных элементов	Литера _____	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	Литера _____	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	Литера _____	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электросвещение												
Прочие работы												
ИТОГО		100	X			100	X			100	X	
Износ, %												

Наименование конструктивных элементов	Литера _____	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	Литера _____	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	Литера _____	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электросвещение												
Прочие работы												
ИТОГО		100	X			100	X			100	X	
Износ, %												

IX. Техническое описание и определение физического износа пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера _____	Группа капитальности _____	Материал, конструкция	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	Литера _____	Группа капитальности _____	Материал, конструкция	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	Литера _____	Группа капитальности _____	Материал, конструкция	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой

Фундаменты																		
Стены и перегородки																		
Перекрытия																		
Крыша																		
Полы																		
Проемы																		
Отделочные работы																		
Электроосвещение																		
Прочие работы																		
ИТОГО				100	X					100	X					100	X	
Износ, %																		

Наименование конструктивных элементов	Литера _____	Группа капитальности _____	Материал, конструкция	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	Литера _____	Группа капитальности _____	Материал, конструкция	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	Литера _____	Группа капитальности _____	Материал, конструкция	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой

Фундаменты																		
Стены и перегородки																		
Перекрытия																		
Крыша																		
Полы																		
Проемы																		
Отделочные работы																		
Электроосвещение																		
Прочие работы																		
ИТОГО				100	X					100	X					100	X	
Износ, %																		

Наименование конструктивных элементов	Литера _____	Группа капитальности _____	Материал, конструкция	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	Литера _____	Группа капитальности _____	Материал, конструкция	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	Литера _____	Группа капитальности _____	Материал, конструкция	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой

Фундаменты																		
Стены и перегородки																		
Перекрытия																		
Крыша																		
Полы																		
Проемы																		
Отделочные работы																		
Электроосвещение																		
Прочие работы																		
ИТОГО				100	X					100	X					100	X	
Износ, %																		

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

19	ИЮНЬ	2009г.
19	ИЮНЬ	2009г.
19	ИЮНЬ	2009г.

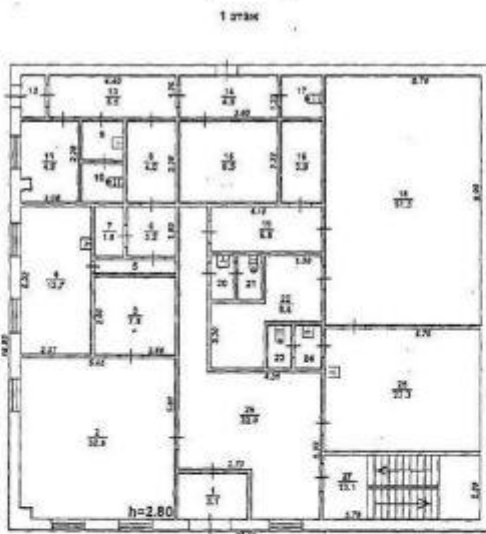
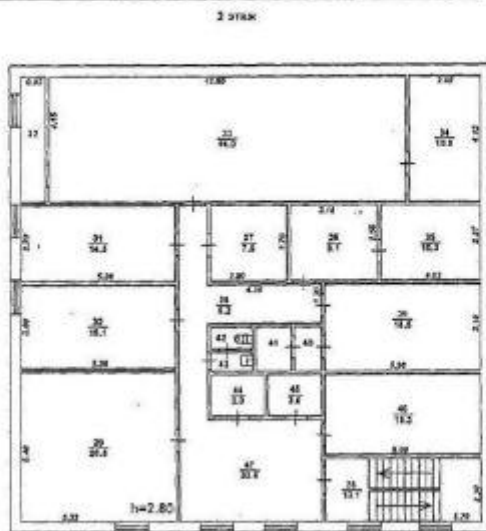


6/10/19
 7/10/19

Гришарова Е.С.
Зеленцова М.В.
Берцева Н.В.

Работа выполнена	№ 15	2007 г.	к а	200 __ г.	к з	200 __ г.
Исполнитель: <i>В.И. Савельев В.И.</i> Проверил: <i>В.И. Савельев В.И.</i> Зам. директора: <i>В.И. Савельев В.И.</i>						

6. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН



Лит А1
Н=6.10

РТИ
№ 05 2010
Исполн. <i>Б.Б.Б.</i>
Ст. техник <i>Л.</i>

Филиал ГУП ВО "Воронежоблтехинвентаризация"
БТИ Левобережного района г.Воронежа

Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительства

Директор	Сергеев Н.В.	19.06.2009 <i>Сергеев</i> (подпись)	Адрес объекта: г.Воронеж проезд Монтажный, 5/13	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:200
----------	--------------	---	---	-------------------------------------

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поставленному плану (строений)

2. Воронеж

дом 5/13(ранее 16)

Итого по 1 этажу:

ПРИЛОЖЕНИЕ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ПАСПОРТУ
НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

к поэтажному плану (строения)

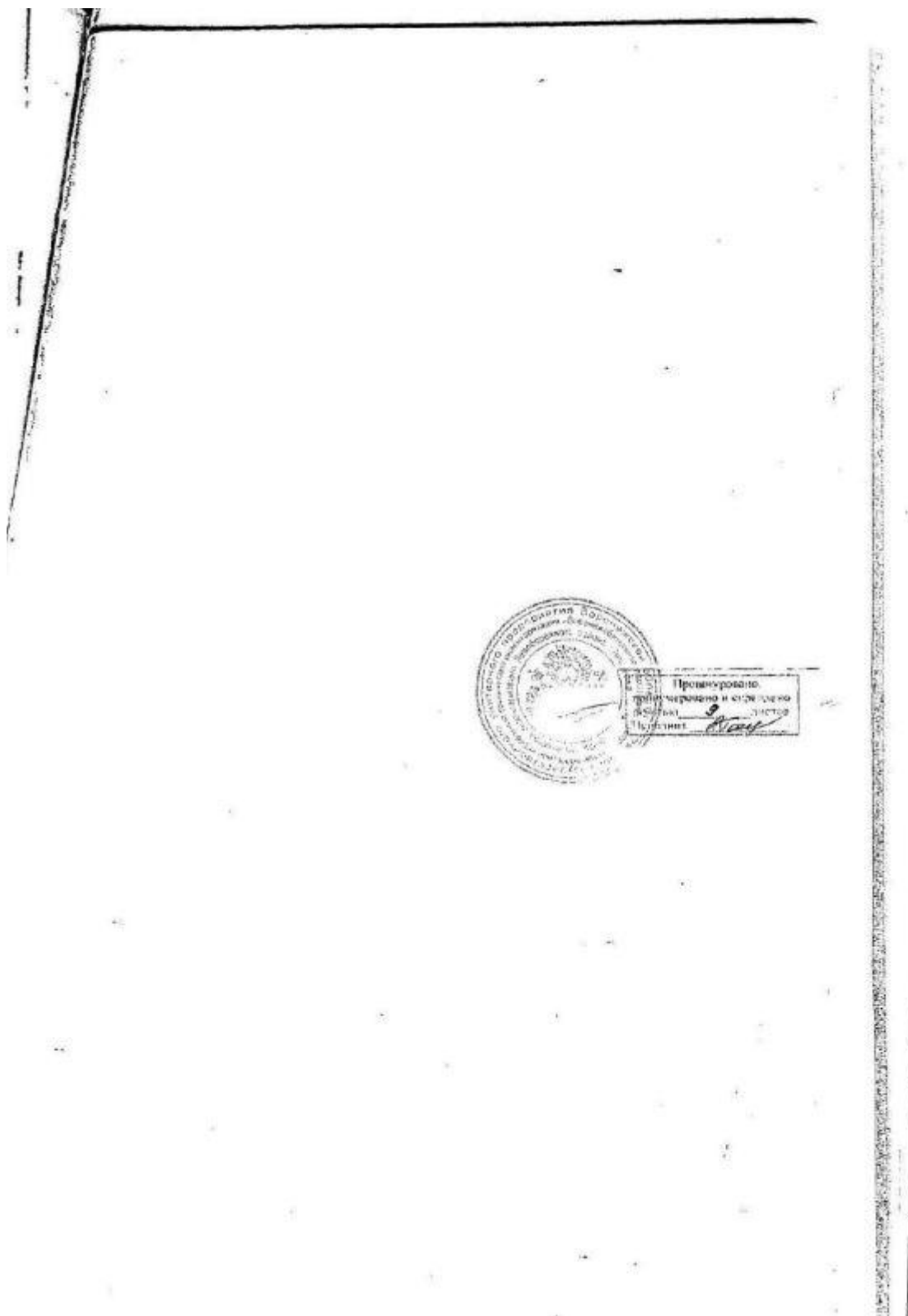
прожд Монтажный (ранее ул. Иркутская) дом 5/13(ранее 16)

Итого по 2 этажу:

Всего по зданию:

[illegible]

	Особые отметки





Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Воронежской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

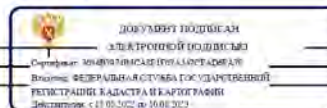


Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.07.2023, доступившего на рассмотрение 03.07.2023, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

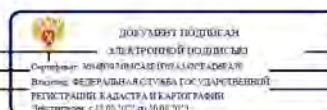
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152191644			
Кадастровый номер:	36:34:0305006/608		
Номер кадастрового квартала:	36:34:0305006		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 6930 (ранее 1376); Условный номер 36:34:03:00-00-00:00:1376:2002-185-167		
Местоположение:	Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, д 3/13		
Площадь:	498.4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение в лит.А1		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1,2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1173821.71		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152191644			
Кадастровый номер:	36:34:0305006/608		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Чернова Людмила Васильевна		



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

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

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152191644			
Кадастровый номер:		36:34:0305006:608	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 36-36-01/045/2006-79 02.06.2006 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	19.01.2023 11:55:23	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006:608-36/069/2023-30	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 71595/22/36058-ИП, № 81642520/3658, выдан 17.01.2023, Центральное РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной, машинописной или электронной закладной:		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
С помощью квалифицированного электронного
подписания Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
Электронное С 19.05.2022 по 10.06.2023

полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152191644			
Кадастровый номер:		36:34:0305006:608	
4.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	02.12.2022 08:26:11	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006:608-36/182/2022-27	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 121365/21/36036-ИП, № 141719170/3636, выдан 29.11.2022, Леноблрежское РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной, машинописной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	17.11.2022 15:59:58	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006:608-36/069/2022-26	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
С помощью квалифицированного электронного
подписания Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
Электронное С 19.05.2022 по 10.06.2023

полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Лист 5

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сироткин МИХАИЛ ИВАНОВИЧ (ИНН 50-02-000000)

Выдано ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Документ № 05.002 от 10.01.2023

Лист 6

 ДОКУМЕНТ ПОДЛИН

АДМИНИСТРАЦИИ ПОЛИЦИИ

Секретариат Министерства внутренних дел Российской Федерации

Ведомство: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Документ №: с 05.02.2019 по 30.06.2023

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152191644			
Кадастровый номер:		36:34:0305006/608	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя, № 50544-22/36058-ИП, выдан 11.10.2022, Центральное РОСП УФССП России по Воронежской области, судебный пристав-исполнитель Зубкова С.И.	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.7	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	04.05.2021 10:49:06	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006/608-36:069/2021-4	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.05.2021 по 08.06.2025	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (ПАО Сбербанк), ИНН: 7707083893	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 7М-1-2WTZC7НА/П1, выдан 23.03.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности		Сотрудник: МОИФОНА ИВАСЕ (ИП) АЛЛОСТАДОВА И	подпись, фамилия	
		Входит: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
		Закреплено: с 11.05.2022 по 10.06.2023		

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152191644			
Кадастровый номер:		36:34:0305006/608	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правонарешения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности		Сотрудник: МОИФОНА ИВАСЕ (ИП) АЛЛОСТАДОВА И	подпись, фамилия	
		Входит: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
		Закреплено: с 11.05.2022 по 10.06.2023		

Раздел 8 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152191644			
Кадастровый номер: 36:34:0305006:608		Номер этажа (этажей): 1.2	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 30648791463A8E1997A405C4D8A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2022 по 10.03.2023	инициалы, фамилия



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

		ЭЛЕКТРОННЫЙ ПОДПИСЬ		
ПОЛНОЕ ПОДПИСИВАЮЩЕЕ ДОЛЖНОСТИ		Содержит: наименование должности		
		Включает: ФЕДЕРАЛЬНОСТЬ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕСТРАКЦИИ, РАДАСТРА И КАРТЕГРАФИИ		ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЗАСТРОПОЙ ПОДСЕЛКОМ Сторонней организацией (по месту работы)		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	Подпись: _____ Инициалы: _____	ПОДПИСАЛ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152186741			
Кадастровый номер:		36:34:0305006:63	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 36-36-01/207/2009-292 19.10.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		19.01.2023 11:55:23
	номер государственной регистрации:		36:34:0305006:63-36:069/2023-21
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление об запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 71505/22/36058-ИП, № 81642520/3658, выдан 17.01.2023, Центральное ПОСП
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.		данные отсутствуют
	сведения об упрощенном залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение и обезличивает документальную и электронную закладную:		
полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сотрудник: МОИДОВА НАТАЛЬЯ ИГОРЬЕВНА Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Министерства экономического развития Российской Федерации	
		3000 Палы, Ямало-Ненецкий автономный округ	

Лист 4

Земельный участок		вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12	
03.07.2023г. № КУМН-001/2023-152186741				
Кадастровый номер:		36:34:0305006:63		
4.2	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	02.12.2022 08:26:11		
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006:63-36/182/2022-18		
	срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 121365/21/36036-НП, № 141719170/3636, выдан 29.11.2022, Ленобластное РОСП		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об удерживающем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
4.3	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:			
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	17.11.2022 15:59:58		
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006:63-36/069/2022-17		
	срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
			Подпись: ИЮЛИЯ АЛЕКСАНДРОВНА КОЗЛОВА Исполнение: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
полное наименование должности		полное имя, фамилия		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152186741			
Кадастровый номер:		36:34:0305006/63	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 431-43/22/36036-ИП, № 138721727/3636, выдан 01.11.2022, Ленобережное РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
4.4	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	28.10.2022 16:11:47	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006/63-36/080/2022-16	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 505-44/22/36058-ИП, № 78257242/3658, выдан 26.10.2022, Центральное РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Стороженко Александром Владимировичем Врио зам. начальника управления государственной регистрации, кадастра и картографии Электронное С 11.05.2022 по 10.06.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	---	------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152186741			
Кадастровый номер:		36:34:0305006/63	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	25.10.2022 17:21:33	
4.5	номер государственной регистрации:	36:34:0305006/63-36/091/2022-15	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 219693/22/36017-ИП, № 177058859/3617, выдан 14.10.2022, МРОСП по ОИП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
4.6	дата государственной регистрации:	14.10.2022 10:16:27	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006/63-36/069/2022-14	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Стороженко Александром Владимировичем Врио зам. начальника управления государственной регистрации, кадастра и картографии Электронное С 11.05.2022 по 10.06.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	---	------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152186741			
Кадастровый номер:		36:34:0305006/63	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя, № 50544/22/36058-ТП, выдан 11.10.2022, Центральное РОСП УФССП России по Воронежской области, судебный пристав-исполнитель Зубкова С.И.	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	04.05.2021 15:28:25	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006/63-36/069/2021-5	
4.7	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.05.2021 по 08.06.2025	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (ПАО Сбербанк), ИНН: 7707083893	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 7М-1-2WTZC7НА/П, выдан 23.03.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сироткин Александр Николаевич Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено: с 11.05.2022 по 10.06.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	--	------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152186741			
Кадастровый номер:		36:34:0305006/63	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
	Правомощия и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

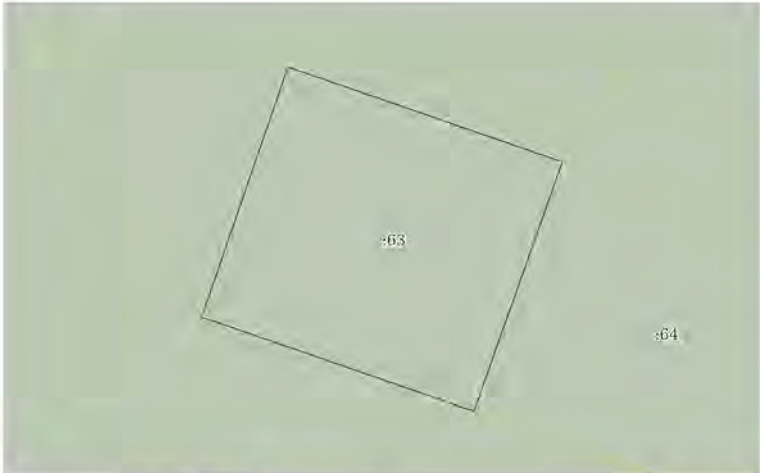
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сироткин Александр Николаевич Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено: с 11.05.2022 по 10.06.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	--	------------------

Лист 9			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152186741			
Кадастровый номер:		36:34:0305006:63	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сироткин Алексей Иванович (ИП) (А.И.Сироткин) Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3 Лист 10

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152186741			
Кадастровый номер:		36:34:0305006:63	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сироткин Алексей Иванович (ИП) (А.И.Сироткин) Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Раздел 3.1 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12	
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152186741							
Кадастровый номер:				36:34:0305006:63			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальной	Номер точки конечной	Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	19°2.3'	25.54	данные отсутствуют	36:34:0305006:685	396530, Воронежская обл., р-н Полторацкий, п. Красный Восход, ул. Заводская, д. 36, кв. 2
2	1.1.2	1.1.3	109°2.2'	28.02	данные отсутствуют	36:34:0305006:685	396530, Воронежская обл., р-н Полторацкий, п. Красный Восход, ул. Заводская, д. 36, кв. 2
3	1.1.3	1.1.4	199°27.8'	25.54	данные отсутствуют	36:34:0305006:64	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.1	289°2.4'	27.83	данные отсутствуют	36:34:0305006:62	Воронежская область, г. Воронеж, ул. Рязская, д. 8, кв. 76

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С помощью квалифицированной электронной подписи Владельца: ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Эксплуатация с 11.05.2022 по 16.06.2023		
полное наименование должности			подпись, фамилия	

Раздел 3.2 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 12				
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152186741				
Кадастровый номер:			36:34:0305006:63	
Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат СК кадастрового округа				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	510753	1305382.69	—	0.3
2	510743.92	1305409	—	0.3
3	510768	1305417.51	—	0.3
4	510777.14	1305391.02	—	0.1
1	510753	1305382.69	—	0.3

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С помощью квалифицированной электронной подписи Владельца: ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Эксплуатация с 11.05.2022 по 16.06.2023		
полное наименование должности			подпись, фамилия	

КОПИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Воронежской области

Дата выдачи: 03 ноября 2009 г.

Документы-основания:
Приказ Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области № 1262-з от 14.09.2009г.
Договор купли-продажи, находящегося в государственной собственности земельного участка № 1530/09-з от 18.09.2009г.
Передачный акт от 09.10.2009г.

Субъект (субъекты) права:
Будайханов Батырхан Назирханович, 04.08.1964 г.р., место рождения: гор. Хасавюрт Республики Дагестан, гражданство: РФ, пол: муж, паспорт серия 20 09 № 162516 выдан 10.09.2009г. Отделением УФМС России по Воронежской области в Левобережном районе города Воронежа, код подразделения 360-003, адрес: г. Воронеж, ул. Рижская, д.8, кв.76

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок
Адрес: Воронежская область, г. Воронеж, Левобережный район, проезд Монтажный, участок 5/14. Земли населенных пунктов, под строение (нежилое встроенное помещение); Площадь: 714,0 кв.м

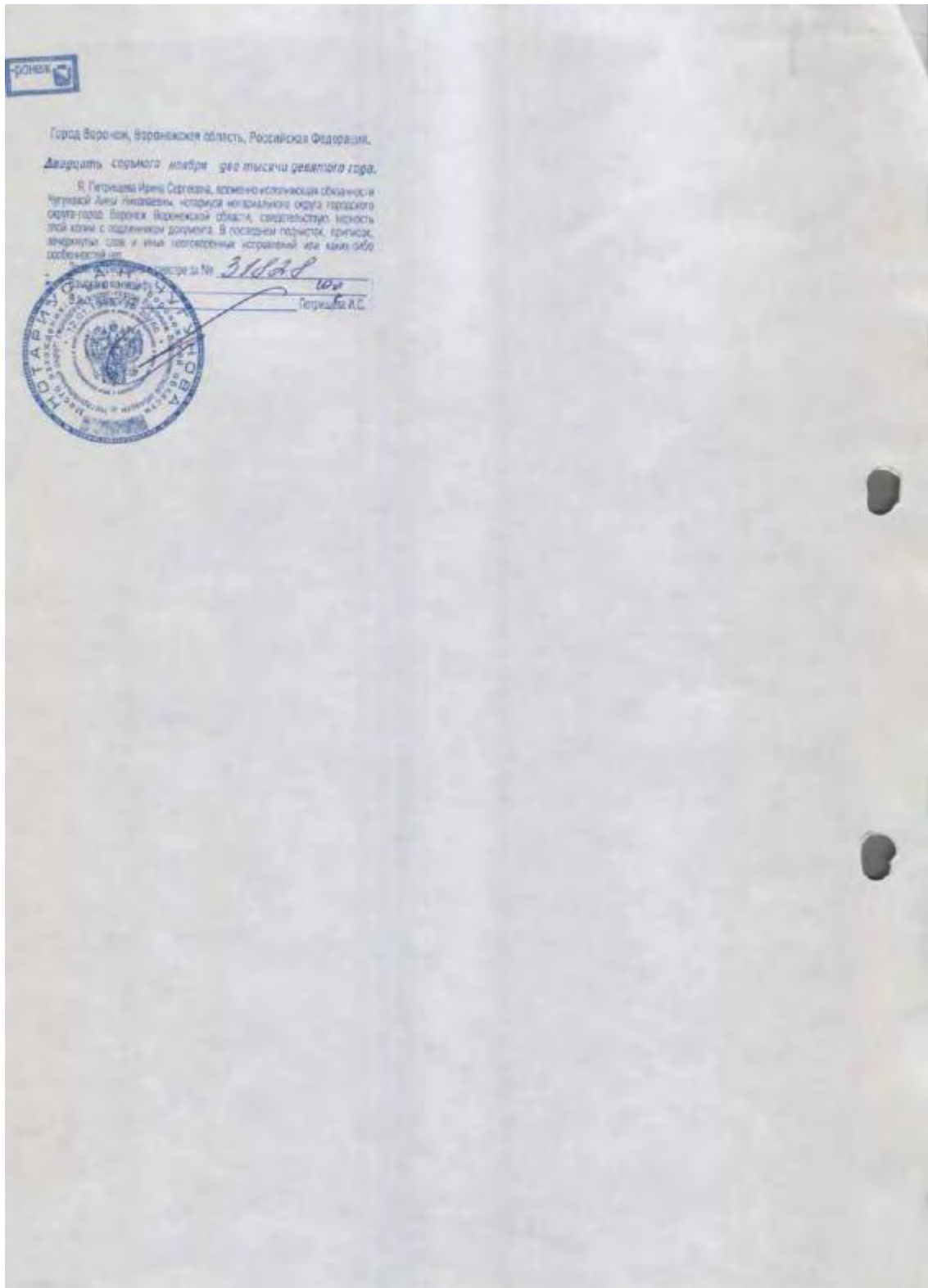
Кадастровый (или условный) номер: 36:34:0305006:64

Существующие ограничения (обременения): Не зарегистрировано

в чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.11.2009 года сделана запись регистрации № 36-36-01/207/2009-290

Государственный регистратор: Попова В.В. (подпись) М.П.

36-AB 593524



КОПИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Воронежской области

повторное, взамен свидетельства 36-AB 199962 от 24.12.2008г.

Дата выдачи: 20 июля 2009 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи от 05.12.2008г.
Акт приема-передачи от 05.12.2008г.

Субъект (субъекты) права:
Будийханов Батирхан Вазирханович, 04.08.1964 г.р., место рождения: гор.Хасавюрт Республики Дагестан, гражданство: РФ, пол: муж., паспорт серия 20-06 № 739637 выдан 14.12.2006г. Управлением Внутренних Дел Левобережного района города Воронежа, код подразделения 362-004, адрес: г.Воронеж, ул.Павловская, д.8, кв.76.

Вид права: Собственность.

Объект права: Нежилое помещение в лит.А2
Адрес: г.Воронеж, проезд Монтажный, д.5/14. Площадь: 461,4 кв.м. Этаж: 1. Номер на поэтажном плане: 1.

Кадастровый (или условный) номер: 36:34:03:00-00-00-00:1376:2002-185-169

Существующие ограничения (обременения): Не зарегистрировано.

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.12.2008 года сделана запись регистрации № 36-36-01/226/2008-769

Государственный регистратор: Ушакова Л.Н. (подпись)
М.П.



36-AB 481955



**Государственное унитарное предприятие Воронежской области
«Воронежоблтехинвентаризация»
(ГУП ВО "Воронежоблтехинвентаризация")**

КОПИ

БТИ Левобережного района г.Воронежа (БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ)
(наименование бюро)
394033, г.Воронеж, Ленинский проспект, д.93

Область Воронежская
Район Левобережный
Город (др. поселение) Воронеж

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
нежилого помещения -
в литере/литерах A2

в доме № 5/14 по улице (пер.) **проезд Монтажный**
(местоположение объекта учета)

Квартал № _____
Корпус: _____

Инвентарный номер	6931					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 25 августа 2010 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

**БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ЛЕВОБЕРЕЖНОГО РАЙОНА г.ВОРОНЕЖА**

I. Сведения о принадлежности

Дата записи	№ п/п	Субъект права: Для граждан – фамилия, имя, отчество, паспорт. Для юридических лиц – по Уставу	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)
25.02.2009	1	Будайханов Батырхан Вазирханович, Паспорт гражданина РФ 20 06 739637, выдан УВД Левобережного района г.Воронежа 14.12.2006	Договор купли-продажи от 05.12.2008	(A2)
25.02.2009	2	Будайханов Батырхан Вазирханович, Паспорт гражданина РФ 20 06 739637, выдан УВД Левобережного района г.Воронежа 14.12.2006	Акт приема-передачи от 05.12.2008	1 (A2)



II. Экспликация земельного участка - кв.м

Площадь участка			Незастроенная площадь		
по документам	фактически	застроенная	замоощения	озеленено	прочее
714,0	714,0	489,8			

III. Благоустройство полезной площади - (кв.м)

вентиляция	401,4
Вентиляция	401,4
Солнны	
Батареи	
Электроплиты стационарные	
грузовой	
массажный	
Лифты	
Электрообогрев	401,4
капюль	
оптималь	
Газоснабж.	
с дров. котл.	
стек. котлон.	
Ванны	
с центр. гор. кот.	
искусств	
горячие водоснабж.	
плитное	
электроподогрев	
от АГВ	
от собств. котельной	
от ТЭЦ	401,4
Климатизация	401,4
Подогрев	401,4

IV. Исчисление площадей и объемов строений и сооружений

№ или литер по плану	Наименование	Площадь, кв. м	Высота, м	Объем, (куб. м)
A2	Нежилое помещение	489,8	7,30	3576

V. Общие сведения

Назначение	Нежилов
Использование	по назначению
Количество мест (мощность)	

Страница: 1 из 10 (Всего: 10 страниц)

VI. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЙ

Литера	Наименование	Характеристика конструктивных элементов				
		фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7
A2	Нежилое помещение	ж/б блоки	кирпичные	ж/б плиты	рулонная	бетонные

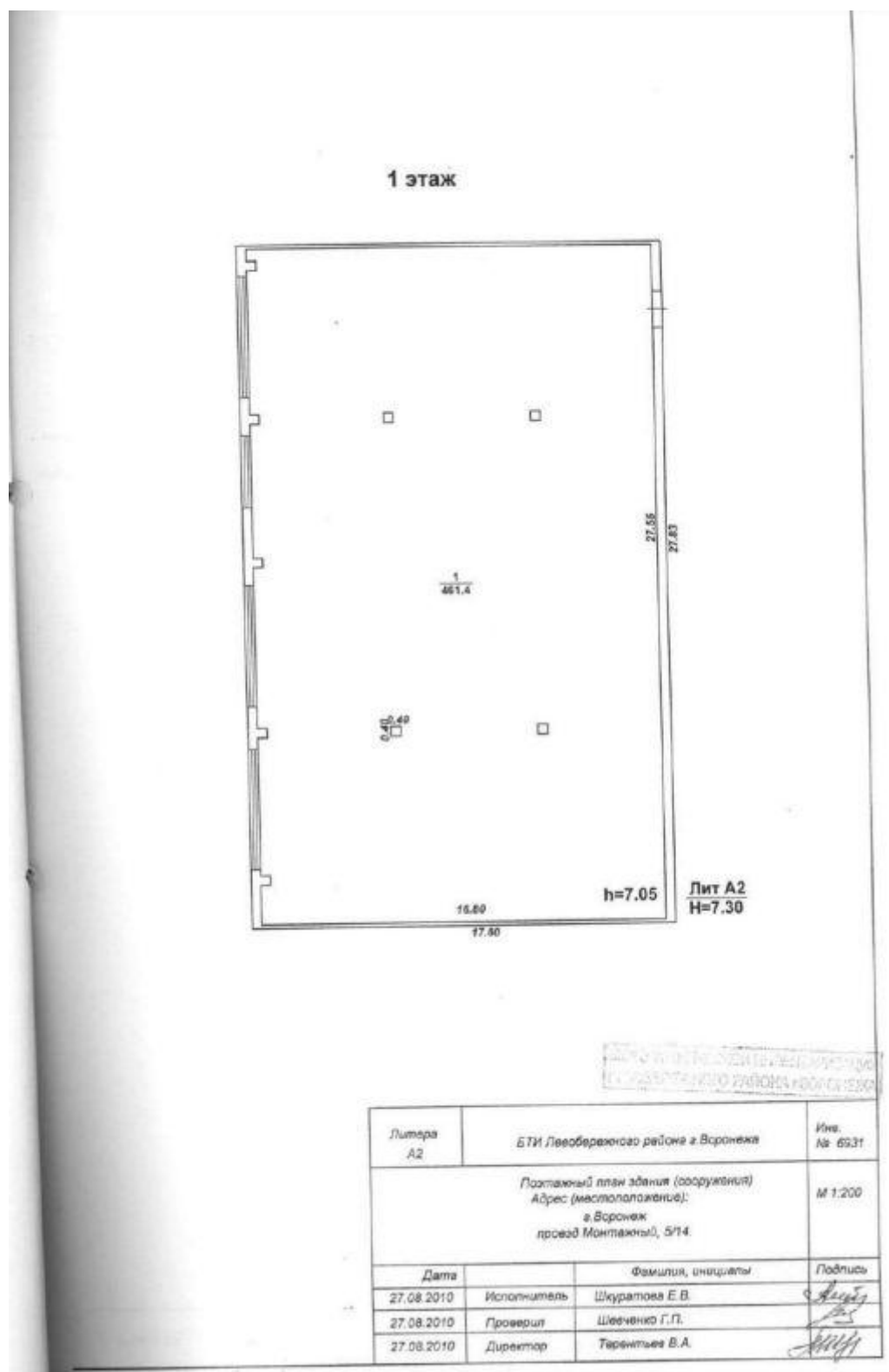
Итого: 1 объект

Итого: 1 объект

VIII. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование	Дата обследования	Физический износ, %	Полная балансовая стоимость	Остаточная балансовая стоимость	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.) в ценах 2010 года
1	2	4	5	6	7	8
A2	Нежилое помещение		35			728 155
						728 155

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВОСТОК-РАЙОН» РАЙОНА ГОРОДА ВОРОНЕЖА



**Экспликация
к поэтажному плану здания (строения)**

расположенного в городе (другом поселении) 394028, г. Воронеж, проезд. Монтажный, д.5/14

Этаж	Наименование	Общая площадь	Группы помещений																
			торговые		административные		производственные (производственные)		складские		предприятия бытового обслуживания		предприятия общественного питания		прочие				
			основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная			
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
1	-	1	Помещение	481,4				481,4											
			Итого по помещению :-	481,4				481,4											
			Итого по помещению	481,4				481,4											
			Итого по этажу 1 в литере А2	481,4				481,4											
			ВСЕГО:	481,4				481,4											

Итого: 481,4

Проверил: Щеняков Г.П.

253

Перечень прилагаемых документов:

№ п/п	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Технический паспорт		6	
2	Ситуационный план земельного участка	1:500	1	
3	Плантажный план	1:200	1	
4	Экспликация		1	

Паспорт выдан " 30 " 2010 г.
Директор БТИ Терентьев В.А.

Исполнил Шуратова Е.В. 27 августа 2010 г.
Проверил Шевченко Г.П. 27 августа 2010 г.

Перечень прилагаемых документов:

№ п/п	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Технический паспорт		6	
2	Ситуационный план земельного участка	1:500	1	
3	Плантажный план	1:200	1	
4	Экспликация		1	

Паспорт выдан " 30 "  2010 г.
Директор БТИ  Терентьев В.А.

Исполнил  27 августа 2010 г.
Шеуратова Е.В.
Проверил  27 августа 2010 г.
Шевченко Г.Л.

М.П. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Воронежской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.07.2023, поступившего на рассмотрение 03.07.2023, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152127389	
Кадастровый номер:	36:34:0305006/622
Номер кадастрового квартала:	36:34:0305006
Дата присвоения кадастрового номера:	10.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 6931; Условный номер 36:34:03-00-00-00:1376:2002-185-169
Местоположение:	Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, д 3/14
Площадь:	461,4
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение в лит.А2
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1086680,05
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют



Документ подписан
электронной подписью

Сироткин Михаил Николаевич (ИП) (АЛГОС-СЕРВИС)

Входит в состав: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Эксплуатация с 11.05.2022 по 10.06.2023

полное наименование должности

подпись, фамилия

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152127389	
Кадастровый номер:	36:34:0305006/622
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Чернова Людмила Васильевна



Документ подписан
электронной подписью

Сироткин Михаил Николаевич (ИП) (АЛГОС-СЕРВИС)

Входит в состав: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Эксплуатация с 11.05.2022 по 10.06.2023

полное наименование должности

подпись, фамилия

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

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152127389			
Кадастровый номер:		36:34:0305006:622	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 36-36-01/226/2008-769 24.12.2008 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	19.01.2023 11:55:23	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006:622-36:069/2023-33	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 71595/22/36058-ИП, № 81642520/3658, выдан 17.01.2023, Центральное РосПИ	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СertifSign: МФУ/РАС/МАС/ПРО/А/О/С/Д/С/Д/А/Р
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Закреплено: с 11.05.2022 по 10.06.2023

полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152127389			
Кадастровый номер:		36:34:0305006:622	
4.2	ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	09.01.2023 12:00:43	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006:622-36:069/2023-33	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Уведомление, выдан 27.12.2022, Межрайонная ИФНС России №15 по Воронежской области, советник ГТС РФ 1 класса Баранов В.А. Решение, № 69, выдан 27.12.2022, Межрайонная ИФНС России №15 по Воронежской области, советник ГТС РФ 1 класса Баранов В.А.	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:		
	ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	02.12.2022 08:26:11	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006:622-36:182/2022-29	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СertifSign: МФУ/РАС/МАС/ПРО/А/О/С/Д/С/Д/А/Р
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Закреплено: с 11.05.2022 по 10.06.2023

полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152127389			
Кадастровый номер:		36:34:0305006/622	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 121365/21/36036-ИП. № 141719170/3636, выдан 29.11.2022. Левобережное РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	17.11.2022 15:59:58	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006/622-36.069/2022-28	
4.4	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 43143/22/36036-ИП. № 138721727/3636, выдан 01.11.2022. Левобережное РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		документ подписан электронно (подпись) Сироткин Михаил Николаевич Врио: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Закреплено: 11.05.2022 в 10:06:30	подпись, фамилия
-------------------------------	--	--	------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152127389			
Кадастровый номер:		36:34:0305006/622	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	28.10.2022 16:11:47	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006/622-36.080/2022-27	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 50514/22/36058-ИП. № 78257242/3658, выдан 26.10.2022. Центральное РОСП	
4.5	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	25.10.2022 17:21:33	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006/622-36.091/2022-26	

полное наименование должности		документ подписан электронно (подпись) Сироткин Михаил Николаевич Врио: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Закреплено: 11.05.2022 в 10:06:30	подпись, фамилия
-------------------------------	--	--	------------------

Лист 7

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10	
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152127389				
Кадастровый номер:		36:34:0305006/622		
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не установлен		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 219693/22/56017-ИП, № 177058859/3617, выдан 14.10.2022. МРОСП по ОИП		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:			
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
	4.7	вид:	Запрещение регистрации	
		дата государственной регистрации:	14.10.2022 10:16:27	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006/622-36/069/2022-25		
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя, № 50544/22/36058-ИП, выдан 11.10.2022, Центральное РОСП УФССП России по Воронежской области, судебный пристав-исполнитель Зубкова С.И.		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сигнатуры: 3040401034E100A005040404 Внесение ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 11.05.2022 по 10.06.2023	подпись, фамилия

Лист 8

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10	
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152127389				
Кадастровый номер:		36:34:0305006/622		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:			
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
	4.8	вид:	Ипотека	
		дата государственной регистрации:	04.05.2021 15:46:29	
		номер государственной регистрации:	36:34:0305006/622-36/069/2021-8	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.05.2021 по 08.06.2025	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (ПАО Сбербанк), ИНН: 7707083893	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 7М-1-2WTZC7НА/ИП, выдан 23.03.2021		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:			
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			

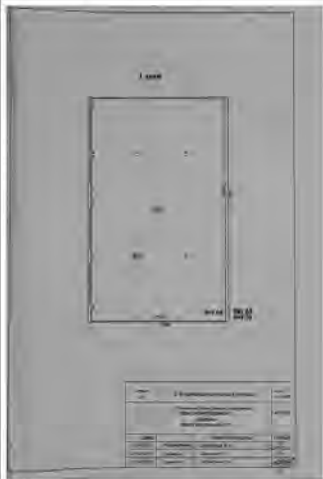
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сигнатуры: 3040401034E100A005040404 Внесение ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 11.05.2022 по 10.06.2023	подпись, фамилия

Помещение		Лист 9	
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152127389			
Кадастровый номер:		36:34:0305006/622	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражениях в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		СertifSign: 30640305006/PRO/2023/08/24/01	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Раздел 8 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		Лист 10	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152127389			
Кадастровый номер: 36:34:0305006/622		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		CertifSign: 30640305006/PRO/2023/08/24/01	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Воронежской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.07.2023, поступившего на рассмотрение 03.07.2023, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152178327	
Кадастровый номер:	36:34:0305006/64
Номер кадастрового квартала:	36:34:0305006
Дата присвоения кадастрового номера:	11.08.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/14
Площадь:	714 +/- 9.35
Кадастровая стоимость, руб.:	4513522.44
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	36:34:0305006/1
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	под строение (нежилое встроенное помещение)
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	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, игровой зоны:	данные отсутствуют

полное наименование должности		подпись, фамилия
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сertifikat: Электронная подпись (ПРОСТАВИТЬ) Выход: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 11.08.2022 по 10.08.2023		

Лист 2

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152178327	
Кадастровый номер:	36:34:0305006/64
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	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
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 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 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Подучитель выписки:	Чернова Людмила Васильевна

полное наименование должности		подпись, фамилия
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Certifikat: Электронная подпись (ПРОСТАВИТЬ) Выход: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 11.08.2022 по 10.08.2023		

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

Раздел 2 Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152178327			
Кадастровый номер:		36:34:0305006:64	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 36-36-01/207/2009-290 03.11.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	19.01.2023 11:55:23	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006:64-36/069/2023-29	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 71595/22/36058-ИП, № 81642520/3658, выдан 17.01.2023, Центральное РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной, машинописной или электронной закладной:		
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сertifikaat: МИНИСТЕРСТВО ПРОДАЖИ И ПОСРЕДСТВА ВНЕШНЕЕ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Эксплуатация с 19.05.2022 по 10.06.2023			
полное наименование должности		подпись, фамилия	

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152178327			
Кадастровый номер:		36:34:0305006:64	
4.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	02.12.2022 08:26:11	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006:64-36/182/2022-26	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 121365/21/36036-ИП, № 141719170/3636, выдан 29.11.2022, Леноблсервис РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной, машинописной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	17.11.2022 15:59:58	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006:64-36/069/2022-25	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сertifikaat: МИНИСТЕРСТВО ПРОДАЖИ И ПОСРЕДСТВА ВНЕШНЕЕ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Эксплуатация с 19.05.2022 по 10.06.2023			
полное наименование должности		подпись, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152178327			
Кадастровый номер:		36:34:0305006/64	
4.4	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 431-43/22/36036-ИП, № 138721727/3636, выдан 01.11.2022, Ленобережное РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	28.10.2022 16:11:47	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006/64-36/080/2022-24	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
4.5	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 505-44/22/36058-ИП, № 78257242/3658, выдан 26.10.2022, Центральное РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	25.10.2022 17:21:33	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006/64-36/091/2022-23	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
4.6	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 219693/22/36017-ИП, № 1770588.59/3617, выдан 14.10.2022, МРОСП по ОИП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	14.10.2022 10:16:27	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006/64-36/069/2022-22	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Стороженко Александром Владимировичем Исполнителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Закреплено: 11.05.2022 в 10:06:30	подпись, фамилия
-------------------------------	--	---	------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152178327			
Кадастровый номер:		36:34:0305006/64	
4.5	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	25.10.2022 17:21:33	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006/64-36/091/2022-23	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 219693/22/36017-ИП, № 1770588.59/3617, выдан 14.10.2022, МРОСП по ОИП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
4.6	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	14.10.2022 10:16:27	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006/64-36/069/2022-22	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 219693/22/36017-ИП, № 1770588.59/3617, выдан 14.10.2022, МРОСП по ОИП	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Стороженко Александром Владимировичем Исполнителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Закреплено: 11.05.2022 в 10:06:30	подпись, фамилия
-------------------------------	--	---	------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152178327			
Кадастровый номер:		36:34:0305006/64	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя, № 50544/22/36058-ТП, выдан 11.10.2022, Центральное РОСП УФССП России по Воронежской области, судебный пристав-исполнитель Зубкова С.И.	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	04.05.2021 15:50:42	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006/64-36/069/2021-8	
4.7	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.05.2021 по 08.06.2025	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (ПАО Сбербанк), ИНН: 7707083893	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 7М-1-2WTZC7НА/П1, выдан 23.03.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сироткин Александр Николаевич (ПОДПИСАТЕЛЬ) Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено: с 11.05.2022 по 10.06.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	--	------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152178327			
Кадастровый номер:		36:34:0305006/64	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
	6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
	7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	8 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
	9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
	10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
	11 Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сироткин Александр Николаевич (ПОДПИСАТЕЛЬ) Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено: с 11.05.2022 по 10.06.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	--	------------------

Лист 9			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152178327			
Кадастровый номер:		36:34:0305006:64	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сertifikaat: Министерство государственной Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	-------------------	--

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3 Лист 10

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152178327			
Кадастровый номер:		36:34:0305006:64	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сertifikaat: Министерство государственной Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	-------------------	--

Раздел 3.1 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1			Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12	
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152178327							
Кадастровый номер:				36:34:0305006:64			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки началь ная	Номер точки конечн ая	Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	19°27'8"	25.54	данные отсутствуют	36:34:0305006:63	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	109°2'8"	27.82	данные отсутствуют	36:34:0305006:685	396530, Воронежская обл., р-н. Подгоренский, п. Красный Восход, ул. Заводская, д. 36, кв. 2
3	1.1.3	1.1.4	199°26'5"	25.75	данные отсутствуют	36:34:0305006:65	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.1	289°28'6"	27.33	данные отсутствуют	36:34:0305006:62	Воронежская область, г. Воронеж, ул. Рязанская, д. 8 кв. 76

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С Сертификатом ключевой пары (подпись) Входящее: ФЕДЕРАЛЬНОМУ ГОСУДАРСТВЕННОМУ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Электронное: с 13.05.2022 по 16.06.2023	подпись, фамилия	
-------------------------------	--	---	------------------	--

Раздел 3.2 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 12				
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152178327				
Кадастровый номер:			36:34:0305006:64	
Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат СК кадастрового округа				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	510743.92	1305409	—	0.3
2	510734.64	1305435.24	—	0.3
3	510758.92	1305443.81	—	0.3
4	510768	1305417.51	—	0.3
1	510743.92	1305409	—	0.3

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С Сертификатом ключевой пары (подпись) Входящее: ФЕДЕРАЛЬНОМУ ГОСУДАРСТВЕННОМУ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Электронное: с 13.05.2022 по 16.06.2023	подпись, фамилия	
-------------------------------	--	---	------------------	--

КОПИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Воронежской области

Дата выдачи: 03 ноября 2009 г.

Документы-основания:
Приказ Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области № 1262-з от 14.09.2009г.
Договор купли-продажи земельного участка находящегося в государственной собственности земельного участка № 1529/09-з от 18.09.2009г.
Передаточный акт от 09.10.2009г.

Субъект (субъекты) права:
Будайханов Батырхан Вазирханович, 04.08.1964 г.р., место рождения: гор.Хасавюрт Республики Дагестан, гражданство: РФ, пол: муж., Паспорт серия 20-09 № 162516 выдан 10.09.2009г. Отделом УФМС России по Воронежской области в Левобережном районе г.Воронежа, код подразделения 360-003, адрес: г.Воронеж, ул.Рижская, д.8, кв.76.

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок
Адрес: Воронежская область, г.Воронеж, Левобережный район, проезд Монтажный, 5/17. Земли населенных пунктов под строение (нежилое встроенное помещение); Площадь: 1354,0 кв.м.

Кадастровый (или условный) номер: 36-34-0305006-66

Существующие ограничения (обременения): Не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.11.2009 года сделана запись регистрации № 36-36-01/207/2009-293

Государственный регистратор: Попова В.В. (подпись) М.П.

36-AB 593567





КОПИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Воронежской области

повторное, взамен свидетельства 36-АВ 282619 от 09.02.2009г.

Дата выдачи: 20 июля 2009 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи от 13.01.2009г.
Акт приема-передачи от 13.01.2009г.

Субъект (субъекты) права:
Будайханов Батырхан Вазирханович, 04.08.1964 г.р., место рождения: гор.Хасавюрт Республики Дагестан, гражданство: РФ, пол: муж., паспорт серия 20 06 № 739637 выдан 14.12.2006г. Управлением внутренних дел Левобережного района города Воронежа, код подразделения 362-004., адрес: г.Воронеж, ул.Рижская, д.8, кв.76.

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение в лит.А,А2
Адрес: Воронежская область, г.Воронеж, проезд Монтажный, д.5/17. Площадь: 1068,1 кв.м. Этаж: 1. Номер на поэтажном плане: 1-3.

Кадастровый (или условный) номер: 36-36-01/295/2008-159

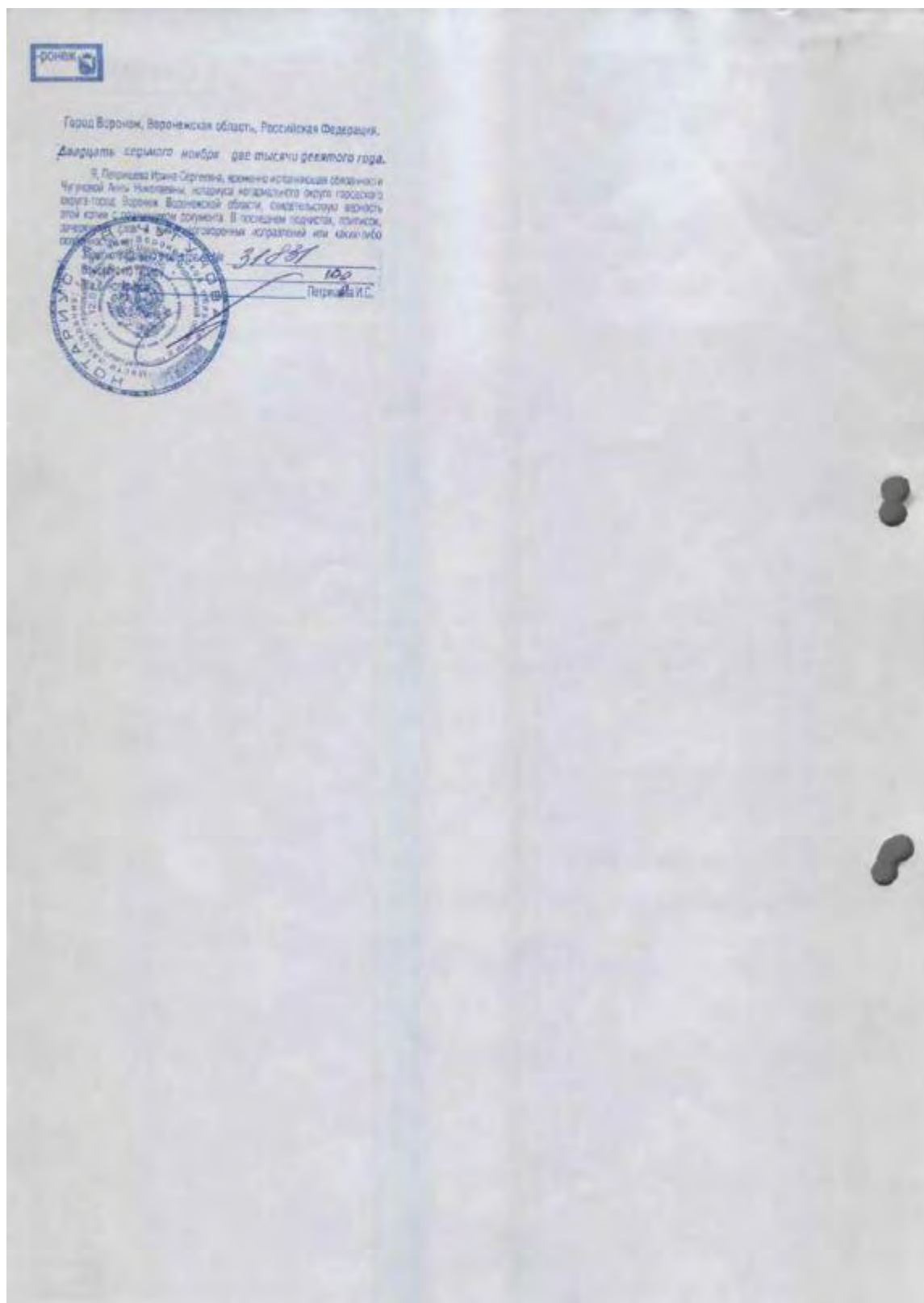
Существующие ограничения (обременения): Не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.02.2009 года сделана запись регистрации № 36-36-01/040/2009-17

Государственный регистратор: Ушакова Л.Н.  (подпись)
М.П.

36-АВ 481964 





Государственное унитарное предприятие Воронежской области
«Воронежоблтехинвентаризация»
(ГУП ВО "Воронежоблтехинвентаризация")

КОПИЯ

БТИ Левобережного района г.Воронежа (БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ)
(наименование бюро)

394033, г.Воронеж, Ленинский проспект, д.93

Область Воронежская

Район Левобережный

Город (др. поселение) Воронеж

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

нежилого помещения -

в литере/литерах A, A2

в доме № 5/17

по улице (пер.)

проезд Монтажный

(местоположение объекта учета)

Квартал №

Корпус:

Инвентарный номер	6934					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

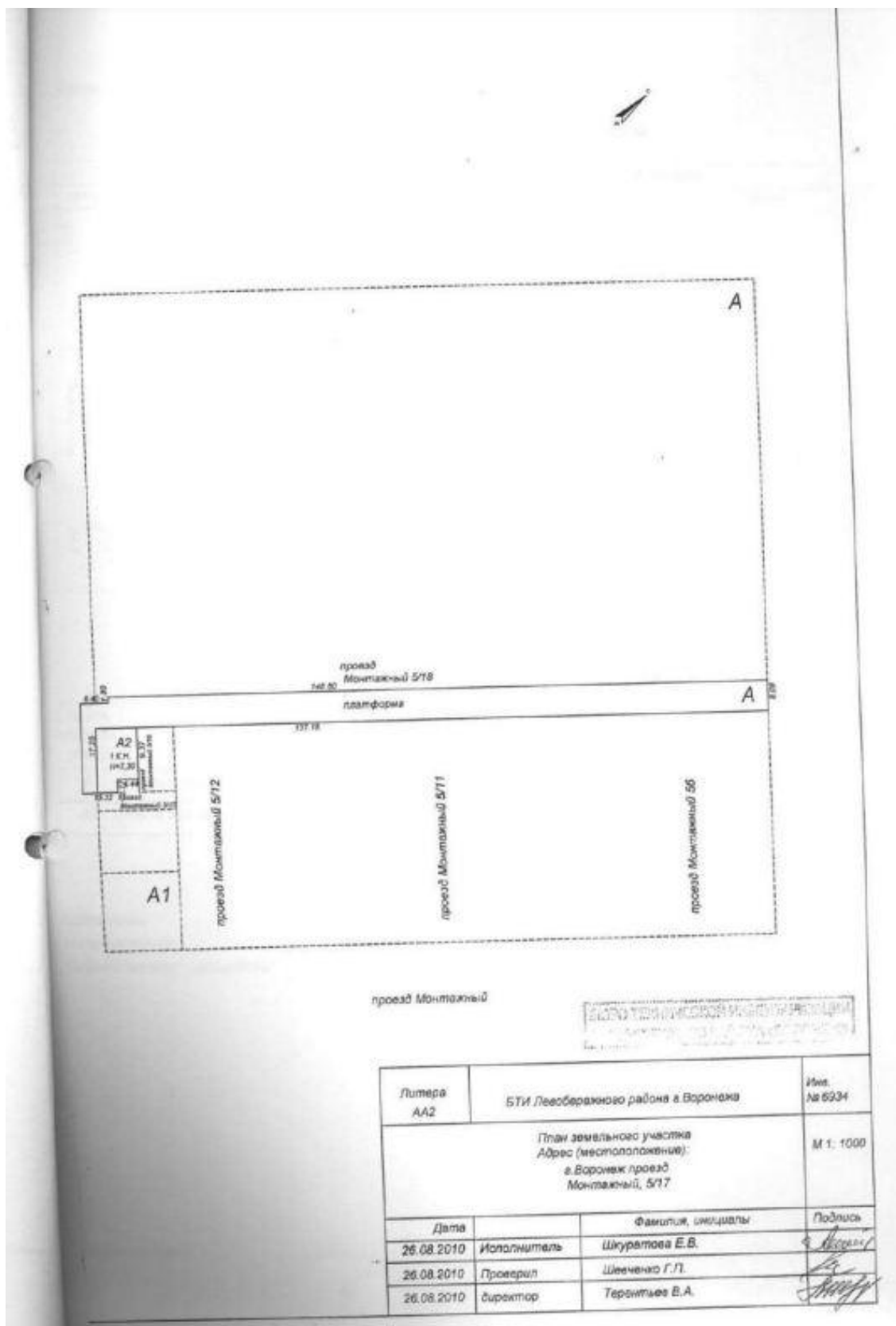
Паспорт составлен по состоянию на 25 августа 2010 г.

(указывается дата обследования объекта учета)

БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ЛЕВОБЕРЕЖНОГО РАЙОНА ГОРОДА ВОРОНЕЖА

И. Сведения о принадлежности

Дата записи	№ п/п	Субъект права: Для граждан – фамилия, имя, отчество, паспорт. Для юридических лиц – по Уставу	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)
25.02.2009	1	Будайханов Батырхан Вазирханович, Паспорт гражданина РФ 2006 739637, выдан УВД Левогобережного района г.Воронежа 14.12.2006	Договор купли-продажи от 13.01.2009	1
25.02.2009	2	Будайханов Батырхан Вазирханович, Паспорт гражданина РФ 2006 739637, выдан УВД Левогобережного района г.Воронежа 14.12.2006	Акт приема-передачи от 13.01.2009	



II. Экспликация земельного участка - кв.м

Площадь участка			Незастроенная площадь		
по документам	фактически	застроенная	замоощения	озеленено	прочее
1357,0	1357,0	1084,3			

III. Благоустройство полезной площади - (кв.м)

телефон	94,5
Вентиляция	94,5
Солны	
Бассейны	
Энерго платы стальные	
Лифты	
грузовой	
массажный	
Защитное ограждение	1058,1
Газоснабж.	
балконное	
сетевое	
с дров. котлом	
с газ. котлом	
Ванны	
с центр. гор. вод.	
местное	
центральное	
горячее водоснабжение	
тепловое	
электроотопление	
от АГВ	
от общей котельной	
от ТЭЦ	94,5
Канализация	94,5
Водоотвод	94,5

IV. Исчисление площадей и объемов строений и сооружений

№ или литер по плану	Наименование	Площадь, кв. м	Высота, м	Объем, (куб. м)
A	Часть нежилого здания	973,6	7,30	7107
A2	Часть нежилого здания	110,7	7,30	808

V. Общие сведения

Назначение	Нежилое
Использование	по назначению
Количество мест (мощность)	

Исходные данные № 1-1/01-2020 - Г. Воронеж

VI. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЙ

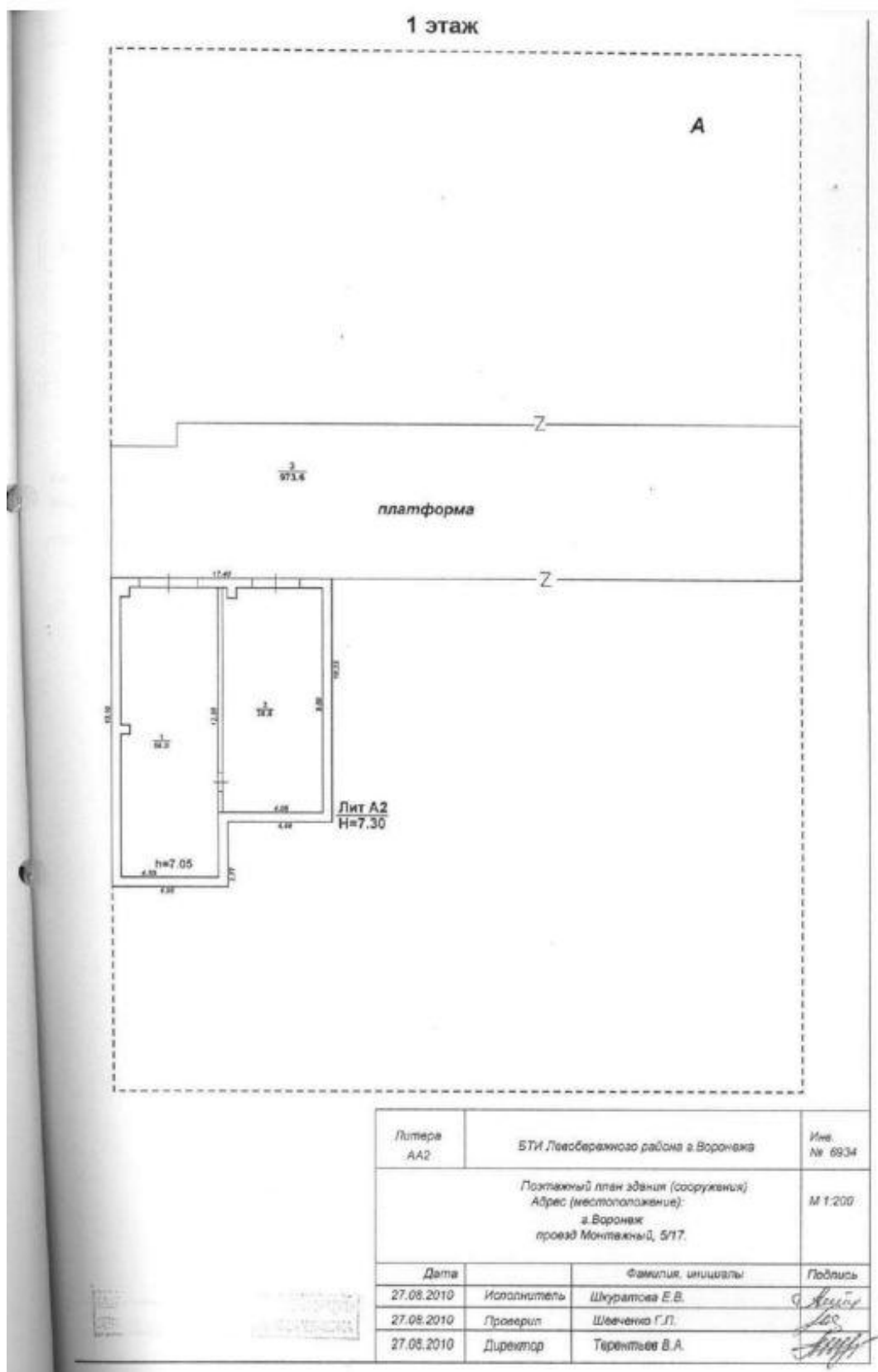
Эле- ра	Наименование	Характеристика конструктивных элементов				
		фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7
A	Часть нежилого здания	ж/б блоки	кирпичные	ж/б плиты	рулонная	асфальтовые
A2	Часть нежилого здания	ж/б блоки	кирпичные	ж/б плиты	рулонная	бетонные

Исходные данные № 1-1/01-2020 - Г. Воронеж

VIII. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Длины	Наименование	Дата обследования	Физический износ %,	Полная балансовая стоимость	Остаточная балансовая стоимость	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.) в ценах 2010 года
1	2	4	5	6	7	8
A	Часть нежилого здания		38			1 485 466
A2	Часть нежилого здания		35			256 602
						1 742 068

ОАО «ВСТИ»
Воронежского областного филиала «Воронеж»



Экспликация
к поэтажному плану здания (ст

расположенного в городе (другом поселении) 394028, г. Воронеж, проезд. Монтажный, д.5/17

Этаж	Наименование помещений	Площадь помещений, кв. м	Площадь помещений, кв. м															
			общая		жилая		нежилая		административная		производственная (прокладочная)		обслуживающая		техническая		общественная	
			общая	жилая	нежилая	административная	производственная (прокладочная)	обслуживающая	техническая	общественная	общая	жилая	нежилая	административная	производственная (прокладочная)	обслуживающая	техническая	общественная
1	1	56,0																
1	2	56,0																
1	3	973,6																
Итого по помещению:		1085,1																
Итого по этажу:		1085,1																
Итого по этажу 1 и этажу А:		973,6																
Итого по этажу 1 и этажу А.2:		94,5																
Итого:		1068,1																

Подпись: *Смирнов* Проверено: *Шенников*

Смирнов Е.В. Шенников Г.П.

(строения)

площадь по внутреннему обмеру, кв.м., в том числе предназначенные под размещение

прочие		образов.		учебно-научные учреждения		школьные		лечебно-санитарные учреждения		культурно-просветительные учреждения		театров и других зрелищных предприятий		творческие мастерские художников и скульпторов		иные		эксперимент.		статусная мн.		Высота
общая	эксплуат.	общая	эксплуат.	общая	эксплуат.	общая	эксплуат.	общая	эксплуат.	общая	эксплуат.	общая	эксплуат.	общая	эксплуат.	общая	эксплуат.	общая	эксплуат.	общая	эксплуат.	
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41
																				96,0	7,00	
																				96,5	7,00	
																				94,5		
																				94,5		
																				94,5		
																				94,5		

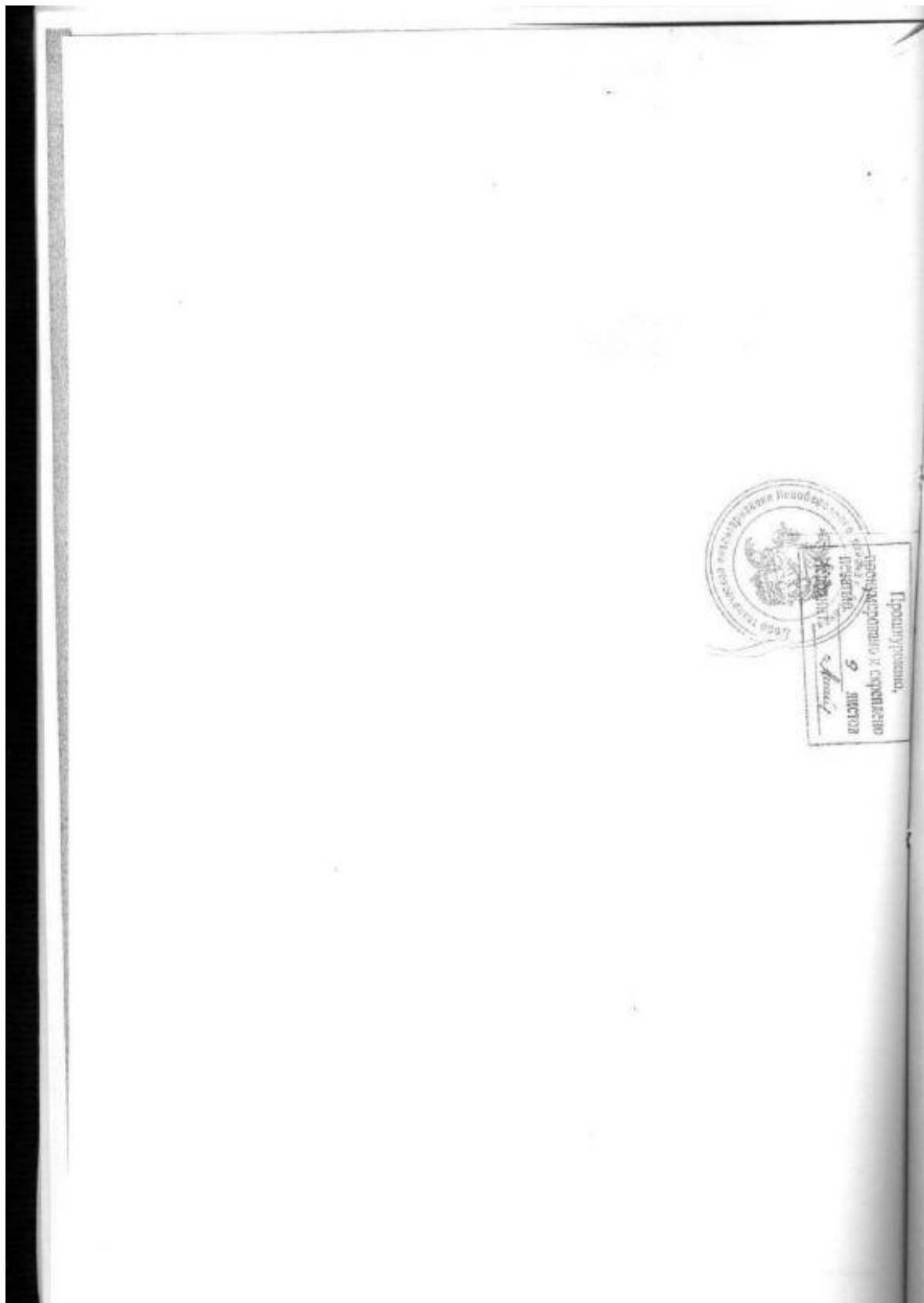
Страница 1 из 1

Перечень прилагаемых документов:

№ п/п	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Технический паспорт		6	
2	Ситуационный план земельного участка	1:500	1	
3	Позажный план дома	1:200	1	
4	Экспликация		1	

Паспорт выдан " 30 " августа 2010 г.
Директор БТИ Терентьев В.А.

Исполнил Шуратова Е.В. 27 августа 2010 г.
Проверил Шевченко Г.П. 27 августа 2010 г.



Город Воронеж, Воронежская область

21.12.2016

Я, Чугунова Анна Николаевна, нотариус нотариального округа городского округа город Воронеж Воронежской области, свидетельствую верность этой копии с подлинным документу. В последнем подлинном, приложен, заверенный бланк и иные несоответствия исправлений или каких-либо особенностей нет. Мною, лицу, обратившемуся за завершением нотариального действия, заявлено, что при свидетельствовании верности копии документа не подтверждаются законность содержания документа и достоверные изложения в нем фактов действительности. Зарегистрировано в реестре за № 1606. Внесено по тарифу 1606.
Нотариус



Присутствующие, скреплено печатью
нотариуса нотариального округа городского
округа города Воронеж Воронежской области
Чугуновой А.Н. всего 16 листов
Нотариус Чугунова А.Н.

(Handwritten signature)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Воронежской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.07.2023, доступившего на рассмотрение 03.07.2023, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1, 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152181316			
Кадастровый номер:	36:34:0305006/672		
Номер кадастрового квартала:	36:34:0305006		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.03.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 6934; Кадастровый номер 36:34:0305002/462; Условный номер 36-36-01/295/2008-159		
Местоположение:	Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, д 3/17		
Площадь:	1068,1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение в лит.А.А2		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	2515567,76		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сироткин Александр Николаевич

Ведущий специалист

РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Электронный документ от 03.07.2023

полное наименование должности

подпись, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1, 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152181316			
Кадастровый номер:	36:34:0305006/672		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Чернова Людмила Васильевна		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сироткин Александр Николаевич

Ведущий специалист

РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Электронный документ от 03.07.2023

полное наименование должности

подпись, фамилия

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

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152181316			
Кадастровый номер:		36:34/0305006/672	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 36-36-01/040/2009-17 09.02.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	19.01.2023 11:55:23	
	номер государственной регистрации:	36:34/0305006/672-36/069/2023-28	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 71595/22/36058-ИП, № 81642520/3658, выдан 17.01.2023, Центральное РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной, машинописной или электронной закладной:		



Документ подписан
электронной подписью
Сотрудник: МОИШОВИЧ НАСАР ИГОРОВИЧ
Включен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Эксплуатация с 17.05.2022 по 16.06.2023

полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152181316			
Кадастровый номер:		36:34/0305006/672	
4.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	02.12.2022 08:26:11	
	номер государственной регистрации:	36:34/0305006/672-36/182/2022-25	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 121365/21/36036-ИП, № 141719170/3636, выдан 29.11.2022, Леноблсервисное РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной, машинописной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	17.11.2022 15:59:58	
	номер государственной регистрации:	36:34/0305006/672-36/069/2022-24	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	



Документ подписан
электронной подписью
Сотрудник: МОИШОВИЧ НАСАР ИГОРОВИЧ
Включен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Эксплуатация с 17.05.2022 по 16.06.2023

полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152181316			
Кадастровый номер:		36:34:0305006/672	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 431-43/22/36036-ИП, № 138721/22/3636, выдан 01.11.2022, Ленобережное РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
4.4	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	28.10.2022 16:11:47	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006/672-36/080/2022-23	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 505-44/22/36058-ИП, № 78257242/3658, выдан 26.10.2022, Центральное РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сторожа: МОФ «ИНСА» (ИП) «ОСЛАД» Имя: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Эксплуатация с 11.05.2022 по 10.05.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	--	------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152181316			
Кадастровый номер:		36:34:0305006/672	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	25.10.2022 17:21:33	
4.5	номер государственной регистрации:	36:34:0305006/672-36/091/2022-22	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 219693/22/36017-ИП, № 1770588.59/3617, выдан 14.10.2022, МРОСП по ОИП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
4.6	дата государственной регистрации:	14.10.2022 10:16:27	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006/672-36/069/2022-21	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сторожа: МОФ «ИНСА» (ИП) «ОСЛАД» Имя: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Эксплуатация с 11.05.2022 по 10.05.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	--	------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152181316			
Кадастровый номер:		36:34:0305006/672	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя, № 50544-22/36058-ТП, выдан 11.10.2022, Центральное РОСП УФССП России по Воронежской области, судебный пристав-исполнитель Зубкова С.И.	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	4.7 вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	04.05.2021 16:51:29	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006/672-36.069/2021-8	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.05.2021 по 08.06.2025	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (ПАО Сбербанк), ИНН: 7707083893	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 7М-1-2WTZC7НА/П1, выдан 23.03.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сertifikaat: МИНИСТЕРСТВО ПРОДАКЦИИ Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено: с 11.05.2022 по 10.06.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	--	------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152181316			
Кадастровый номер:		36:34:0305006/672	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	5 Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
	6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
	7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	8 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
	9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
	10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
	11 Правонарешения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сertifikaat: МИНИСТЕРСТВО ПРОДАКЦИИ Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено: с 11.05.2022 по 10.06.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	--	------------------

Раздел 8 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152181316			
Кадастровый номер: 36:34:0305006:672		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 36948701401545619910/АКЦИДЕНТАРЬ Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Заблаговременно с 07.05.2022 по 10.06.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	---	-------------------

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Воронежской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.07.2023, поступившего на рассмотрение 03.07.2023, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152145672	
Кадастровый номер:	36:34:0305006:66
Номер кадастрового квартала:	36:34:0305006
Дата присвоения кадастрового номера:	11.08.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Воронежская область, г Воронеж, проезд Монтажный, 5/17
Площадь:	1354 +/- 12,88
Кадастровая стоимость, руб.:	8524039,3
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	36:34:0305002:462
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	36:34:0305006:1
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	под строение (нежилое встроенное помещение)
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	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, игровой зоны:	данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сотрудник: МОИЖОЛОВА СЕРАФИМА АЛЕКСАНДРОВНА Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено: с 11.08.2022 по 10.08.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	---	------------------

Лист 2

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152145672	
Кадастровый номер:	36:34:0305006:66
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	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
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 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 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Подучитель выписки:	Чернова Людмила Васильевна

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сотрудник: МОИЖОЛОВА СЕРАФИМА АЛЕКСАНДРОВНА Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено: с 11.08.2022 по 10.08.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	---	------------------

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

Раздел 2 Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152145672			
Кадастровый номер:		36:34:0305006:66	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 36-36-01/207/2009-293 03.11.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	19.01.2023 11:55:23	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006:66-36/069/2023-29	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 71595/22/36058-ИП, № 81642520/3658, выдан 17.01.2023, Центральное РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной, машинописной или электронной закладной:		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сигнатуры: [конфигурация ПОДПИСАТЕЛЯ](#)
 Внесено: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действительно с 11.05.2022 по 10.06.2023

полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152145672			
Кадастровый номер:		36:34:0305006:66	
4.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	02.12.2022 08:26:11	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006:66-36/182/2022-26	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 121365/21/36036-ИП, № 141719170/3636, выдан 29.11.2022, Леноблрежское РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной, машинописной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	17.11.2022 15:59:58	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006:66-36/069/2022-25	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сигнатуры: [конфигурация ПОДПИСАТЕЛЯ](#)
 Внесено: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действительно с 11.05.2022 по 10.06.2023

полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152145672			
Кадастровый номер:		36:34:0305006/66	
4.4	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 431-43/22/36036-ИП, № 138721/22/3636, выдан 01.11.2022, Ленобережное РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	28.10.2022 16:11:47	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006/66-36/080/2022-24	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
4.5	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 505-44/22/36058-ИП, № 78257242/3658, выдан 26.10.2022, Центральное РОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сироткин Алексей Николаевич Врио зам. начальника государственной регистрации, кадастра и картографии Земельного с 11.05.2022 по 10.06.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	--	------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152145672			
Кадастровый номер:		36:34:0305006/66	
4.5	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	25.10.2022 17:21:33	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006/66-36/091/2022-23	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), серия: 219693/22/36017-ИП, № 177058859/3617, выдан 14.10.2022, МРОСП по ОИП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
4.6	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	14.10.2022 10:16:27	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006/66-36/069/2022-22	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сироткин Алексей Николаевич Врио зам. начальника государственной регистрации, кадастра и картографии Земельного с 11.05.2022 по 10.06.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	--	------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152145672			
Кадастровый номер:		36:34:0305006/66	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя, № 50544/22/36058-ТП, выдан 11.10.2022, Центральное РОСП УФССП России по Воронежской области, судебный пристав-исполнитель Зубкова С.И.	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	4.7 вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	04.05.2021 15:26:19	
	номер государственной регистрации:	36:34:0305006/66-36/069/2021-8	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.05.2021 по 08.06.2025	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (ПАО Сбербанк), ИНН: 7707083893	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 7М-1-2WTZC7НА/П, выдан 23.03.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Субъект: КОММУНАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ Имя: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено: с 11.05.2022 по 10.06.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	--	------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152145672			
Кадастровый номер:		36:34:0305006/66	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	5 Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
	6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
	7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	8 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
	9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
	10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
	11 Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Субъект: КОММУНАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ Имя: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено: с 11.05.2022 по 10.06.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	--	------------------

Лист 9			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152145672			
Кадастровый номер:		36:34:0305006/66	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30648707435461197014057407470 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.05.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3 Лист 10

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВИ-001/2023-152145672			
Кадастровый номер:		36:34:0305006:66	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30648707435461197014057407470 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.05.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Раздел 3.1 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1			Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 12
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152145672							
Кадастровый номер:				36:34:0305006:66			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальной	Номер точки конечной	Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	19°26'5"	47.2	данные отсутствуют	36:34:0305006:61	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	19°26'7"	30.67	данные отсутствуют	36:34:0305006:62	Воронежская область, г. Воронеж, ул. Рижская, д. 8, кв. 76
3	1.1.3	1.1.4	19°25'9"	8	данные отсутствуют	36:34:0305006:67	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	289°26'4"	9.37	данные отсутствуют	36:34:0305006:67	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	19°37'1"	4.44	данные отсутствуют	36:34:0305006:65	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	289°36'7"	2.77	данные отсутствуют	36:34:0305006:65	адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.8	19°28'1"	13.32	данные отсутствуют	36:34:0305006:65	адрес отсутствует
8	1.1.8	1.1.9	109°5'2"	17.25	данные отсутствуют	36:34:0305006:685	396530, Воронежская обл. р-н. Подгоренский, п. Красный Восход, ул. Заводская, д. 36, кв. 2
9	1.1.9	1.1.10	199°5'2"	6.39	данные отсутствуют	36:34:0305006:68	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	109°8'4"	1.8	данные отсутствуют	36:34:0305006:68	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	199°0'9"	148.61	данные отсутствуют	36:34:0305006:68	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	289°5'2"	8.07	данные отсутствуют	36:34:0305006:54	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.1	19°26'9"	51.3	данные отсутствуют	36:34:0305006:60	Воронежская обл. г. Воронеж, ул. Мордасовой, д. 7, кв. 24

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сотрудник: МОЛЧАНОВСКИЙ ПРОХОРОВ АЛЕКСАНДР Имя: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Эксплуатация с 11.05.2022 по 10.06.2023	подпись, фамилия	
-------------------------------	--	--	------------------	--

Раздел 3.2 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5
			Всего листов выписки: 12	
03.07.2023г. № КУВН-001/2023-152145672				
Кадастровый номер:			36:34:0305006:66	
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат СК кадастрового округа				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	510655.94	1305424.28	-	0.3
2	510607.57	1305407.2	-	0.3
3	510604.93	1305414.83	-	0.3
4	510745.43	1305463.25	-	0.3
5	510746.02	1305461.55	-	0.3
6	510752.06	1305463.64	-	0.3
7	510757.7	1305447.34	-	0.3
8	510745.14	1305442.9	-	0.3
9	510744.21	1305445.51	-	0.3
10	510740.03	1305444.02	-	0.3
11	510736.91	1305452.86	-	0.3
12	510729.37	1305450.2	-	0.3
13	510700.45	1305439.99	-	0.3
1	510655.94	1305424.28	-	0.3

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сотрудник: МОЛЧАНОВСКИЙ ПРОХОРОВ АЛЕКСАНДР Имя: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Эксплуатация с 11.05.2022 по 10.06.2023	подпись, фамилия	
-------------------------------	--	--	------------------	--

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 к Отчету № 1140/1-2023
Копии документов на право
осуществления оценочной деятельности

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018217-1

« 23 » октября 20 20 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

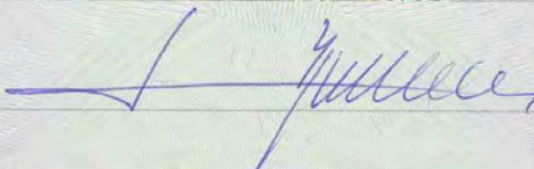
выдан

Ивашенко Ксении Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 23 » октября 20 20 г. № 175

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 23 » октября 20 23 г.



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Ивашенко Ксения Александровна
(фамилия, имя и отчество)

ИНН 361203645531
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
«02» февраля 2021г., регистрационный № **010505**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 02 февраля 2021 года.

Президент Ю.В. Козырь



0003382 * *

ОАО «ИТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень 3

A4792



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ОАО "Воронежстройинформ"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Иващенко Ксения Александровна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «02» февраля 2021 г. за регистрационным номером 010505

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №018217-1 от 23.10.2020. Оценка недвижимости, действителен до 23.10.2023;
2. №022060-2 от 18.06.2021. Оценка движимого имущества, действителен до 18.06.2024

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Открытое Акционерное Общество "Воронежстройинформ" (ИНН 3664006492)

Стаж в области оценочной деятельности: 8 лет

Общий стаж: 11 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ВСА 1094421 от 14.06.2010 ГОУ ВПО Воронежский государственный архитектурно-строительный университет (высшее);
2. Диплом №ПП 775922 от 25.06.2010 ГОУ ВПО "Московский государственный строительный университет" (переподготовка в области оценки)

Количество подписанных отчетов за 2021 г.: оценка недвижимости - 29.

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации: плановая проверка деятельности оценщика не проводилась.

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 01.06.2022 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 01 июня 2022 г.

Дата составления выписки 01 июня 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков

	ИНГОССТРАХ						
ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-524-134385/22							
«09» декабря 2022	г. Воронеж						
1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 2. СТРАХОВЩИК: 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД): 4. СТРАХОВАЯ СУММА: 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 10. ФРАНШИЗА: 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:	1.1. Ивашенко Ксения Александровна Паспортные данные: 20 17, №132179, Отделом УФМС России по Воронежской области в Коминтерновском районе, г. Воронежа, 19.10.2017 Адрес регистрации: г. Воронеж, пер. Ботанический, д. 47-А, кв. 109 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. 3.1. С «01» января 2023 года по «31» декабря 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 5.1. 3 000 (Три тысячи) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 30.12.2022 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту. 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 70%;">Страхователь</td> </tr> <tr> <td>электронная почта:</td> <td>kididen@mail.ru</td> </tr> <tr> <td>телефонная связь:</td> <td>89525565884</td> </tr> </table>		Страхователь	электронная почта:	kididen@mail.ru	телефонная связь:	89525565884
	Страхователь						
электронная почта:	kididen@mail.ru						
телефонная связь:	89525565884						
СТРАХОВАТЕЛЬ: Ивашенко Ксения Александровна От Страхователя:	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» От Страховщика: Ефимовская Ю.Б. Начальник ОСИиО филиала в Воронежской области Доверенность №8713736-524/21 от 18.01.2022 года						

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-524-134614/22 от «09» декабря 2022 г.

Россия, г. Воронеж

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Открытое акционерное общество «Воронежстройинформ»
Россия, 394006, г. Воронеж, ул. 20-Летия Октября, 103
ИНН 3664006492
E-mail: vsti@vsti.vrn.ru
Тел.: +7(910) 744-28-74
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
E-mail: natalya.ryzhkova@ingos.ru
Тел.: +7 7(473) 250-95-05 доб. 483
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «01» января 2023 года по «31» декабря 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 28 300 (Двадцать восемь тысяч триста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «30» декабря 2022 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «24» декабря 2010 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

Страхователь

Страховщик

1

Договор № 433-524-134614/22

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.3. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения, если страховой случай наступил вследствие причинения вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ОАО «Воронежстройинформ»

От Страхователя:

Чернова Л.В.
Генеральный директор
Устав

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Ефимовская Ю.Б.
Начальник ОСИиО филиала в Воронежской области
Доверенность №8713736-52421 от 16.01.2022 года

