

ОТЧЕТ

об установлении действительной рыночной стоимости имущества

21.10.2025г.

г. Иркутск

Сведения о должнике

Ф.И.О. Гражданина	Шапиро Юрий Михайлович
Ф.И.О. Гражданина (если менялось, до изменения)	Шапиро Юрий Михайлович
Дата рождения	07.10.1963
Место рождения	г. Биробиджан Еврейской автономной области
Место жительства согласно документам о регистрации	Еврейская автономная область, Биробиджанский район, с. Птичник, ул. Мирная, д. 11а, кв. 34
ИНН:	790100018618
СНИЛС:	078-041-089 60

Сведения о финансовом управляющем

Ф.И.О. финансового управляющего	Лукина Ольга Валентиновна
Наименование саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой является арбитражный управляющий	Союз Арбитражных управляющих Саморегулируемая организация «Дело»
Номер и дата регистрации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций арбитражных управляющих	02 декабря 2003 года № 19
Наименование страховой организации, с которой заключен договор о страховании ответственности арбитражного управляющего	«Страховой дом «БСД» (Общество с ограниченной ответственностью)
Номер договора страхования, дата его заключения и срок действия	16771/700/25. Дата заключения – 02.06.2025г. Срок действия: с 10 июля 2025г. по 09 июля 2026г. (обе даты включительно)
Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Еврейской автономной области
Номер дела	A16-880/2023
Дата принятия судебного акта о введении процедуры банкротства	29 августа 2024 года
Дата назначения финансового управляющего	25 апреля 2025г.
Дата рассмотрения арбитражным судом результатов проведения процедуры банкротства	-
Информация о заявителе	ПАО «Сбербанк России»

1. Основные сведения

Финансовый управляющий, действующий на основании Определения Арбитражного суда Еврейской автономной области от 24.08.2023г., Определения Арбитражного суда Еврейской автономной области от 25.04.2025г. и п. 2 ст. 213.26 ФЗ от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", произвел оценку имущества, принадлежавшего Шапиро Юрий Михайлович.

В соответствии с нормой статьи 2 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)» (далее также – Закон о банкротстве), финансовый управляющий – это арбитражный управляющий, утвержденный арбитражным судом для участия в деле о банкротстве гражданина.

В соответствии с нормой статьи 213.9 Закона о банкротстве, финансовый управляющий в деле о банкротстве гражданина обязан принимать меры по выявлению имущества гражданина и обеспечению сохранности этого имущества.

В соответствии с нормой пункта 2 статьи 213.26 Закона о банкротстве, оценка имущества гражданина, которое включено в конкурсную массу в соответствии с указанным Федеральным законом, проводится финансовым управляющим самостоятельно, о чем финансовым управляющим принимается решение в письменной форме. Проведенная оценка может быть оспорено гражданином, кредиторами, уполномоченным органом в деле о банкротстве гражданина.

Учитывая, что в силу нормы пункта 4 статьи 20.3 Закона о банкротстве, финансовый управляющий обязан действовать добросовестно и разумно, в интересах должника, кредиторов и общества, финансовому управляющему следует максимально достоверно установить размер рыночной стоимости должника.

Основываясь на описи имущества б/н от 09.08.2024г., ответов регистрирующих органов, в индивидуальной собственности за должником числится нежилое помещение, площадью 71,7 м2, по адресу: Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Пионерская, д. 29а.

2. Основные сведения объекта оценки

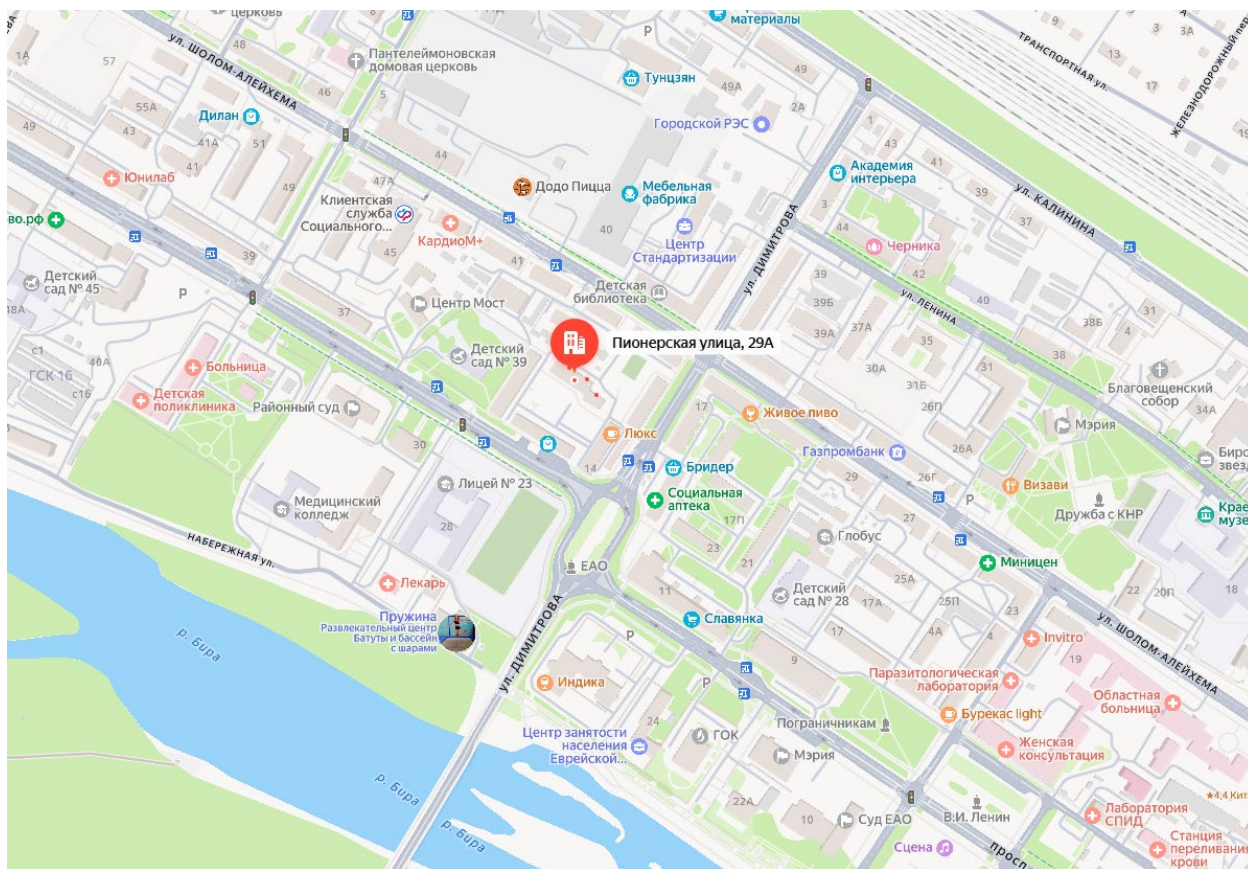
Правоустанавливающие документы:

Основываясь на ответе на запрос Управления Росреестра по Иркутской области (№КУВИ-001/2023-216332292 от 22.09.2023г.), в совместной собственности за должником числится:

- нежилое помещение, площадь 71,7 м2, совместная собственность, без выделенной доли.

Адрес объекта: Еврейская автономная область, город Биробиджан, ул. Пионерская, дом 29а.

Кадастровый номер: 79:01:0200034:242.



3. Анализ стоимости квартир и объектов коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки

На дату оценки финансовым управляющим был проанализирован рынок предложений к продаже квартир в районе расположения объекта оценки.

Перечень использованных данных и источников получения.

№	Наименование раздела данных	Наименование источника получения данных
Аналитическая часть		
1	Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах	- Министерство экономического развития и торговли РФ http://www.economy.gov.ru/ - Департамент экономики правительства Еврейской автономной области: http://www.eao.ru/ - Центральный банк РФ http://www.cbr.ru
2	Анализ рынка	Основные сайты по продаже недвижимости Еврейской автономной области: - https://www.mirkvartir.ru/ , - http://avito.ru/
Расчетная часть		
3	Оценка объекта недвижимости	- http://avito.ru/

Положение Еврейской автономной по основным макроэкономическим показателям среди субъектов Сибирского федерального округа и Российской Федерации по итогам января-марта 2025 года.

Индекс промышленного производства

Индекс промышленного производства по итогам января-марта 2025 года составил 108,5%, что обусловлено снижением добычи полезных ископаемых, обрабатывающих производств, производства и распределения электрической энергии.

Оборот розничной торговли

По итогам марта 2025 года объем розничной торговли составил 104,2 % к соответствующему периоду предыдущего года.

Объем платных услуг населению

Объем платных услуг населению составил за январь-февраль 2025 года по хозяйствам всех категорий – 101,6% к соответствующему периоду 2024 года.

Индекс потребительских цен

Индекс потребительских цен в январе-марте 2025 года составил 1 261,5 млн рублей, 102,7% к соответствующему периоду 2024 года в сопоставимых ценах.

Индекс цен производителей промышленных товаров

На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке в январе-марте 2025 года 100,9%

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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:

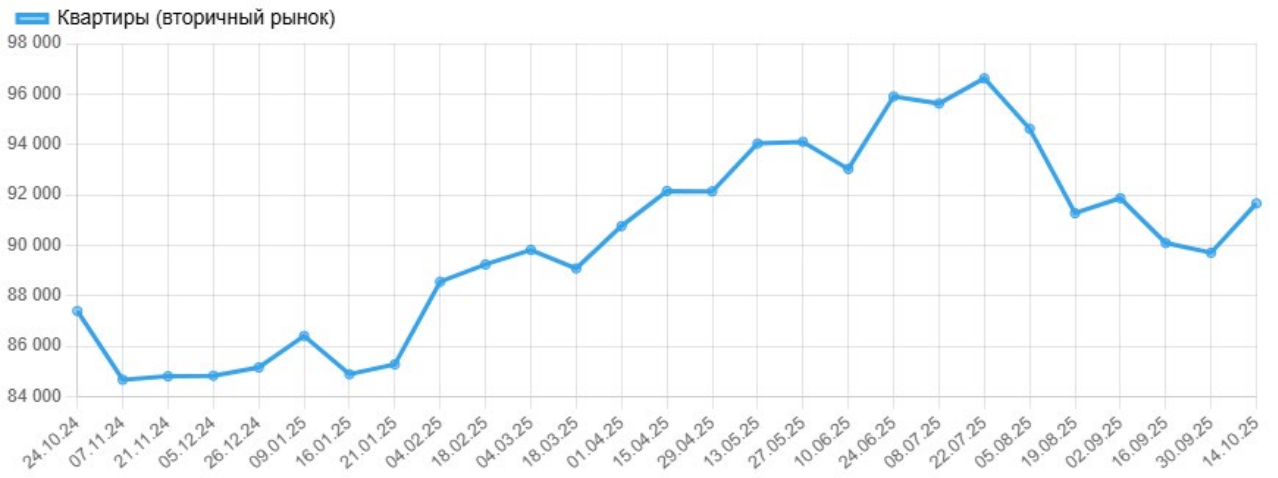
1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Виды права на недвижимое имущество:

Различают следующие виды вещных прав:

- Право собственности.
- Вещные права лиц, не являющихся собственниками:
 - право полного хозяйственного ведения;
 - право оперативного управления имуществом;
 - сервитуты;
 - право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
 - право пожизненного наследуемого владения земельным участком.

Еврейская автономная область. Квартиры в новостройках и жилых комплексах. Квартиры (вторичный рынок). Цена за м2



Динамика средних цен

Даты	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение
14 октября 2025	91662.5	+2.13%
30 сентября 2025	89707	-0.43%
16 сентября 2025	90092.6	-1.97%
02 сентября 2025	91868	+0.64%
19 августа 2025	91275.7	-3.67%
05 августа 2025	94623.1	-2.11%
22 июля 2025	96618	+1.03%
08 июля 2025	95621.5	-0.29%
24 июня 2025	95902.5	+3%
10 июня 2025	93027.3	-1.15%
27 мая 2025	94101.2	+0.07%
13 мая 2025	94036.4	+2.02%
29 апреля 2025	92140	-0.01%
15 апреля 2025	92152.8	+1.5%
01 апреля 2025	90766.1	+1.85%
18 марта 2025	89082.4	-0.83%
04 марта 2025	89819.9	+0.64%
18 февраля 2025	89242.2	+0.77%
04 февраля 2025	88558.7	+3.7%
21 января 2025	85283.1	+0.46%
16 января 2025	84890.3	-1.79%
09 января 2025	86407.9	+1.44%
26 декабря 2024	85163.2	+0.39%
05 декабря 2024	84833.5	+0.03%
21 ноября 2024	84810.8	+0.16%
07 ноября 2024	84672.5	-3.22%
24 октября 2024	87397.6	

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки

5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений 6.4. Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения 7.2. Соответствие объекта принципу ННЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2. Наличие парковки и (или) гаража 8.3. Состояние системы безопасности 8.4. Наличие оборудования для бизнеса

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее.

1. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

1.1. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

1.2. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями.

Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

1.3. Отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда:

собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на земельный участок;

имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок.

В данном случае поправка может оцениваться путем капитализации изменений платежей за пользование землей. Другие случаи осложнений или запретов можно будет учитывать только на основании сравнительного анализа сделок и экспертных оценок вклада конкретных особенностей обременений.

2. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

2.1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2.2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

3. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия до говора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

3.1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

3.2. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

3.3. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

4. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

4.1. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

4.2. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости либо иным способом.

Сделки купли-продажи осуществляются по цене, отличающейся от цены первоначального предложения, т.к. первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Поправка на торг принята с учетом результатов опроса экспертных мнений о размерах значимых величин, используемых в оценочной деятельности, проведенного Новосибирским региональным отделением общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (НРО РОО). Данная работа была опубликована на сайте НРО РОО (<http://www.noro.ru/lib>) статья Живаева М.В. «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2 квартал 2015».

Рекомендуемые скидки на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	3	13	8
Офисные помещения	3	14	9
Производственно-складские помещения	4	18	11
Земельные участки под коммерческую застройку	5	19	12
Земельные участки под промышленную застройку	6	21	12
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	7	25	16
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	4	16	10
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	3	14	9
Квартиры	1	9	4
Дома	2	15	8

5. К факторам местоположения относятся:

5.1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

5.2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

5.3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

5.4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектом оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов идентичное - г. Усолье-Сибирское поправка не вводится.

6. Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения.

6.1. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований.

Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод.

Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременений в будущем).

6.2. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

6.3. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

6.4. Кроме характеристик собственно строения, существенными оказываются и характеристики окружения: тип и архитектура окружающей застройки, состояние фасадов строений и благоустроенность территории, загрязненность почвы и воздушной среды.

Корректировки по различиям большинства факторов этой группы осуществляются на основании сравнения цен сделок. Корректировка на различие размеров помещений и строительного объема осуществляется на основе данных о рыночной стоимости единицы площади или единицы объема строения данного типа. Поправки на различия величин площади земельных участков в составе объекта-аналога и объекта оценки определяются на основе данных о рыночной стоимости единицы площади земельного участка. При оценке и внесении поправок к ценам сделок с объектами-аналогами, имеющими размеры, отличные от размеров объекта оценки, полезным будет использование техник корректировки удельных цен.

Поправки, связанные с потребностью в ремонте, рассчитываются по величине издержек на проведение ремонтных работ с добавлением прибыли предпринимателя, рассчитанной по норме отдачи на капитал, вложенный в новое строительство.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

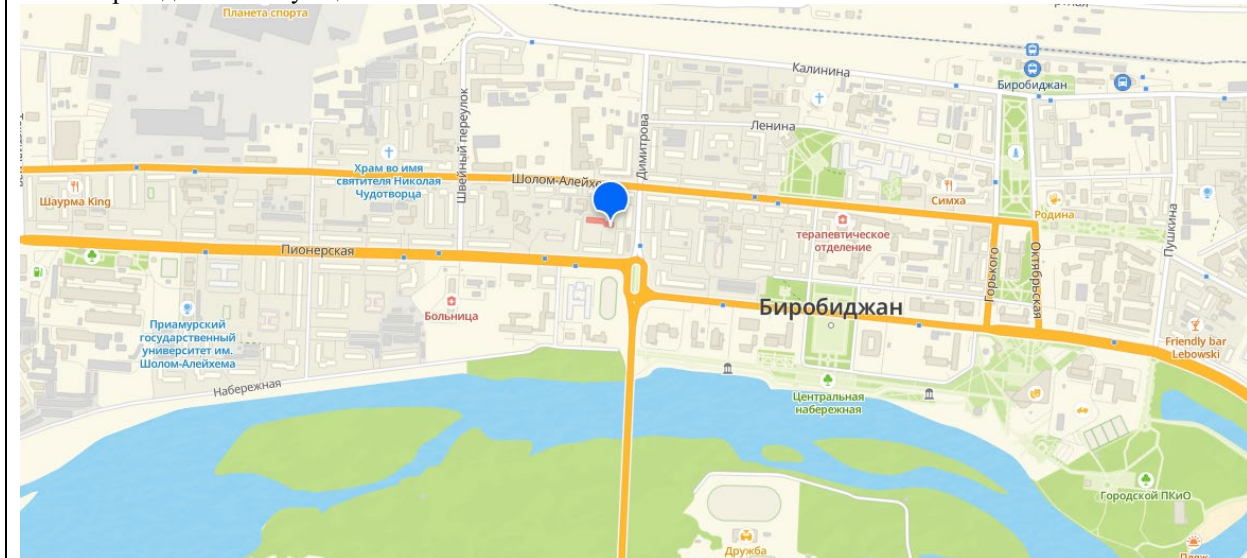
Показатель	Описание или характеристика показателя
Район	г. Биробиджан, ул. Пионерская
Местоположение в районе	дом 29А
Преобладающая застройка микрорайона	Пятиэтажные кирпичный жилой дом
Транспортная доступность	50 м от остановки общественного транспорта
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	В радиусе 1000 м от дома с оцениваемой квартирой расположены: - школа - детский сад - аптека - салон парикмахерская - супермаркет и др.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Район с хорошо развитой инфраструктурой
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона (в радиусе 500 м)	Нет
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Маршрутные такси, автобусы
Качество обустройство двора (наличие зеленых насаждений, наличие детской площадки) (субъективная оценка)	Зеленые насаждения присутствуют
Вид из окна	Во двор

Общая характеристика здания, где расположен объект оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Год постройки	1991
Количество жилых и нежилых помещений	100
Материал наружных стен	кирпич
Материал перекрытий	ж/б
Группа капитальности	н/д
Состояние здания (субъективная оценка)	Среднее. Капитальный ремонт запланирован с 2041-2043
Техническое обеспечение здания:	Отопление (центральное), водоснабжение, электроснабжение, канализация.

Качество обустройства двора (наличие зеленых насаждений, наличие детских площадок, наличие парковки (охраняемой/стихийной) для автомобилей, наличие	Есть место для парковки личного автомобиля (неохраняемая парковка), детская площадка, озеленение придомовой территории есть.
Количество этажей	5
Количество подъездов	3


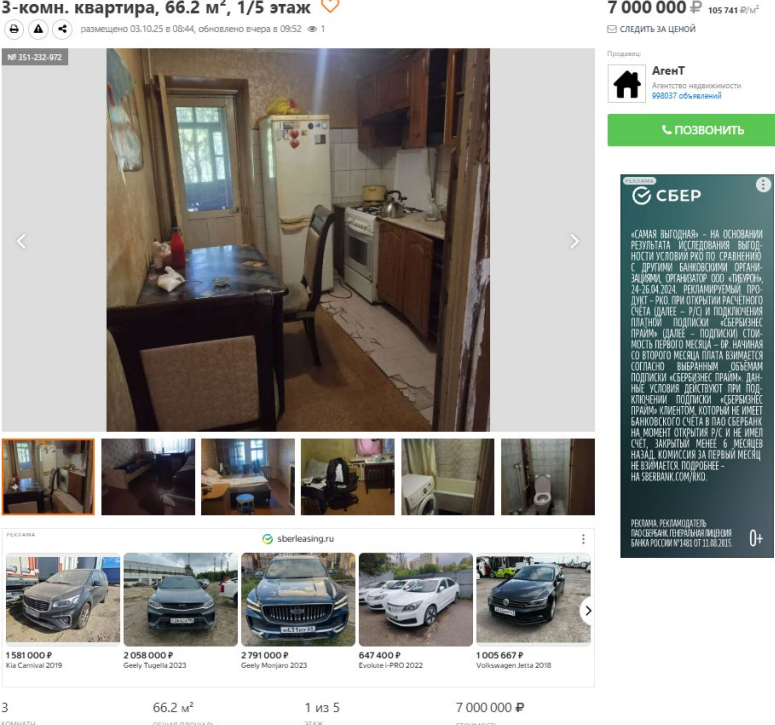
Схема проезда к объекту оценки



За рассматриваемый период было выявлено 5 предложений в районе расположения объекта оценки:

№ п/п	Электронный ресурс	Стоимость, руб.	Снимок страницы с объявлением
-------	--------------------	-----------------	-------------------------------

<p>1.</p>	<p>https://www.avito.ru/birobidzhan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/dohodnyy_arendnyy_biznes_s_wildberries_4788329211?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIyVWxvaHJXeHhNNTlhZV3E4Ijt9DN NVnz8AAAA</p>	<p>9 900 000,00</p>	<div data-bbox="715 152 1098 206"> <h3>Доходный арендный бизнес с Wildberries</h3> </div> <div data-bbox="1235 152 1388 183"> <p>9 900 000 Р</p> </div> <div data-bbox="1235 188 1337 228"> <p>109 151 Р за м² История цены</p> </div> <div data-bbox="715 228 1181 250"> <p> Визбранное Сравнить Заметка Скачать презентацию </p> </div> <div data-bbox="715 264 1197 627"> </div> <div data-bbox="1235 286 1493 340"> <p>Показать телефон в 958 1000-XX-XX</p> </div> <div data-bbox="1235 353 1493 407"> <p>Написать сообщение Отвечает около часа</p> </div> <div data-bbox="1235 430 1420 452"> <p>Спросите у продавца</p> </div> <div data-bbox="1235 465 1493 524"> <p>Здравствуйте! ▶</p> </div> <div data-bbox="1235 542 1493 568"> <p>А есть планировка? Ещё продаёте?</p> </div> <div data-bbox="1235 577 1337 600"> <p>Торг уместен?</p> </div> <div data-bbox="1235 613 1401 636"> <p>Когда можно посмотреть?</p> </div> <div data-bbox="1235 672 1324 707"> <p>Пользователь Частное лицо</p> </div> <div data-bbox="1235 721 1493 743"> <p>Подписаться на продавца</p> </div> <div data-bbox="715 743 852 766"> <p>О помещении</p> </div> <div data-bbox="715 779 1120 864"> <table border="0"> <tr> <td>Вход: с улицы</td> <td>Отделка: чистовая</td> </tr> <tr> <td>Отдельный вход: есть</td> <td>Отопление: центральное</td> </tr> <tr> <td>Общая площадь: 90.7 м²</td> <td>Тип сделки: продажа</td> </tr> <tr> <td>Этаж: 1</td> <td></td> </tr> </table> </div> <div data-bbox="715 922 1126 945"> <p>Насколько объект подходит для бизнеса</p> </div> <div data-bbox="715 958 1193 1070"> <table border="0"> <tr> <td>Конкуренты в радиусе до 1 км</td> <td>Закрытые точки рядом</td> </tr> <tr> <td>Пешеходный трафик</td> <td>Автомобильный трафик</td> </tr> <tr> <td>Средний бюджет семьи</td> <td>Население и жильё в зоне охвата</td> </tr> <tr> <td>Цены аренды и покупки объектов</td> <td>Все плюсы и минусы локации</td> </tr> </table> </div> <div data-bbox="715 1093 1050 1120"> <p> Купить отчёт от 270 Р Посмотреть пример отчёта </p> </div> <div data-bbox="715 1191 865 1214"> <p>Расположение</p> </div> <div data-bbox="715 1227 1193 1245"> <p>Еврейская автономная обл., Биробиджан, Невская ул., 18А Скрыть карту</p> </div>	Вход: с улицы	Отделка: чистовая	Отдельный вход: есть	Отопление: центральное	Общая площадь: 90.7 м²	Тип сделки: продажа	Этаж: 1		Конкуренты в радиусе до 1 км	Закрытые точки рядом	Пешеходный трафик	Автомобильный трафик	Средний бюджет семьи	Население и жильё в зоне охвата	Цены аренды и покупки объектов	Все плюсы и минусы локации
Вход: с улицы	Отделка: чистовая																		
Отдельный вход: есть	Отопление: центральное																		
Общая площадь: 90.7 м²	Тип сделки: продажа																		
Этаж: 1																			
Конкуренты в радиусе до 1 км	Закрытые точки рядом																		
Пешеходный трафик	Автомобильный трафик																		
Средний бюджет семьи	Население и жильё в зоне охвата																		
Цены аренды и покупки объектов	Все плюсы и минусы локации																		

<p>2.</p>	<p>https://www.avito.ru/birobidzhan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovaya_ploschad_7703164706?context=H4sIAAAAAAAAAAAYTouOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjE7czoXOjE4JjtzOjE2OjIjweVR5U3dnV0FSSWNbVfK0Ijt9ggioej8AAAA</p>	<p>3 700 000,00</p>	 <p>3 700 000 Р 3 900 000 Р 82 589 Р за м² История цены</p> <p>Показать телефон в xxx.xxx-xx-xx</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Спросите у продавца</p> <p>Здравствуйте!</p> <p>А есть планировка? Ещё продаёте?</p> <p>Торг уместен?</p> <p>Когда можно посмотреть?</p> <p>Пользователь Частное лицо</p> <p>Подписаться на продавца</p> <p>О помещениях</p> <p>Месячный платёж: 40000 Р Этаж: 1 Окупаемость: 7 лет 9 месяцев Отделка: офисная Арендатор: Табачный магазин Отопление: центральное Вход: с улицы Тип сделки: продажа Отдельный вход: есть Годовая индексация: Нет Общая площадь: 44.8 м² Процент с товарооборота: Нет</p> <p>Насколько объект подходит для бизнеса</p> <p>Конкуренты в радиусе до 1 км Закрытые точки рядом Пешеходный трафик Автомобильный трафик Средний бюджет семьи Население и жильё в зоне охвата Цены аренды и покупки объектов Все плюсы и минусы локации</p> <p>Купить отчёт от 270 Р Посмотреть пример отчёта</p> <p>Расположение</p> <p>Еврейская автономная обл., Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 69 Скрыть карту</p>
<p>3.</p>	<p>https://www.mirkvartir.ru/351232972/</p>	<p>7 000 000,00</p>	 <p>3-комн. квартира, 66.2 м², 1/5 этаж</p> <p>7 000 000 Р 105 741 Р/м² СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ</p> <p>Продавец: Агент Агентство недвижимости 998827 объявлений</p> <p>Позвонить</p> <p>СБЕР</p> <p>«САМАЯ ВЫГОДНАЯ» – НА ОСНОВАНИИ РЕЗУЛЬТАТА ИССЛЕДОВАНИЯ ВЫГОДНЕЙ УСЛОВИЯ РАБОТ СРАВНИТЕЛЬНО С ДРУГИМИ БАНКОВСКИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ. ОРГАНИЗАТОР ООО «ИВЕРИЯ» ЗАДАЧА РЕКОМАНДАЦИИ ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ РАБОТ ПРИ ОТКРЫТИИ РАСЧЕТНОГО СЧЕТА (ДАЛЕЕ – Р/С) И ПОДПИСКА НА ПЕРВЫЙ ПОДПИСКИ ИСЧЕРПЫВАЕТСЯ ПРАВИЛА (ДАЛЕЕ – ПОДПИСКА) СТОИМОСТЬ ПЕРВОГО МЕСЯЦА – ОТ НАЧАЛА СО ВТОРОГО МЕСЯЦА ПЛАТА ВОЗНИКАЕТ СОПРЯЖЕННО ЗАКРЫТИЕМ СЧЕТАМ ПОДПИСКА ИСЧЕРПЫВАЕТСЯ ПРАВИЛА КЛИЕНТА, КОТОРЫЙ НЕ ИМЕЕТ БАНКОВСКОГО СЧЕТА В ПАО СБЕРБАНК НА МОМЕНТ ОТКРЫТИЯ Р/С И НЕ ИМЕЕТ СЧЕТ ЗАКРЫТ МЕНЕЕ 6 МЕСЯЦЕВ НАЗАД. КОМИССИЯ ЗА ПЕРВЫЙ МЕСЯЦ НЕ ВОЗНИКАЕТ ПОДРОБНЕЕ – НА SBERBANK.COM/RU»</p> <p>РЕКЛАМА. РЕКЛАМОДАТЕЛЬ: ПАО СБЕРБАНК. ПЕРВЫЙ МЕСЯЦ РАБОТЫ БАНКА РЕКЛАМА П/С РАБОТ ОТ 02.03.2025.</p> <p>3 комнаты 66.2 м² 1 из 5 7 000 000 Р КОМНАТЫ ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЭТАЖ СТОИМОСТЬ</p>

4.	https://www.avito.ru/birobidzhan/kvartira/2-k_kvartira_413_m_13_et_7537719827?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJweVR5U3dnV0FSSWNBVk0Ij9ggioej8AAAA	4 000 000,00	<p>2-к. квартира, 41,3 м², 1/3 эт.</p> <p>4 000 000 ₽</p> <p>96 852 ₽ за м²</p> <p>История цены</p> <p>В ипотеку от 43 212 ₽/мес. Посмотреть скидки</p> <p>Расслабься! Дарим 10 000 ₽ за инвестиции</p> <p>Показать телефон в xxxxxx-xx-xx</p> <p>Написать сообщение Отвечает в течение дня</p> <p>Рассчитать ипотеку</p> <p>Спросите у продавца</p> <p>Здравствуйте!</p> <p>А есть планировка? Ещё продаёте?</p> <p>Торг уместен?</p> <p>Когда можно посмотреть?</p> <p>Пользователь Частное лицо Экоклад: -379 кг CO₂</p> <p>Подписаться на продавца</p> <p>О квартире</p> <p>Количество комнат: 2 Общая площадь: 41,3 м² Площадь кухни: 6 м² Этаж: 1 из 3 Балкон или лоджия: лоджия</p> <p>Тип комнат: изолированные Санузел: раздельный Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону Ремонт: требует ремонта Способ продажи: свободная</p> <p>Проверка в Росреестре</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 1 собственник ✓ Последняя смена собственника 31 мая 2011 ✓ Не найдены ограничения и обременения ✓ Совпадают площадь, адрес и этаж <p>Расположение</p> <p>Еврейская автономная обл., Биробиджанский р-н, с. Птичник, Мирная ул., 7 Скрыть карту</p>
----	---	--------------	---

Выбор единиц сравнения. Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть физическая (например, 1м²) или экономическая единица. Единицами сравнения объекта недвижимости является цена за 1м². В данном Отчете Оценщик выбрал как единицу сравнения 1 кв.м. общей площади, т.к. это относительная величина и она хорошо отражает различие в выбранных объектах для сравнения и оценки.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения приведен в таблице ниже.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Результат полученных расчетов представлен в таблице:

Параметр	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Оцениваемый объект
Адрес	Еврейская автономная обл., Биробиджан, Невская ул., 18А	Еврейская автономная обл., Биробиджан, ул. Шолом-Алейхема, 69	Еврейская автономная область, Биробиджан, Набережная ул., 46	Еврейская автономная обл., Биробиджанский р-н, с. Птичник, Мирная ул., 7	ЕАО, г. Биробиджан, ул. Пионерская, 29А
Описание	Продаётся готовый арендный бизнес с Wildberries	Продается от собственника. В одном здании по соседству	Квартира ,площадью 66.2 кв.м ,расположена на 1 этаже пяти	Продам двухкомнатную квартиру в кирпичном доме	

	<p>Надёжный и прибыльный объект, который уже приносит доход. Ежемесячный доход: 161900 Р Окупаемость: 5 лет</p> <p>Арендатор: федеральная компания Wildberries Адрес: г. Биробиджан, ул. Невская, 18А Площадь помещения: 90,7 м² 1 этаж нежилого помещения в жилом доме</p> <p>Густонаселённый район с высоким пешеходным трафиком Парковка рядом — удобно для клиентов Помещение с качественным ремонтом, вложений не требует Договор аренды заключён, арендатор уже работает Что вы получаете: Надёжный актив с реальным доходом Прозрачную юридическую схему Готовый договор аренды Инвестицию, которую можно продать или переоформить в любой момент Звоните прямо сейчас — отправлю фото, планировку и договор аренды.</p>	<p>магазины Бридер, аптека Апрель, Вайлдбериз. Проходная улица. Стабильный арендатор с хорошей арендой платой. Разумный торг будет</p>	<p>этажного кирпичного дома .Удобная планировка квартиры ,два балкона.Квартира солнечная. В подъезде проживают хорошие,порядочные ,тихие соседи.Установлен домофон ,почтовый ящик в подъезде. Дом расположен в удобном районе города .В пешей доступности автобусные остановки ,магазины "Пенсионер "ТЦ Гигант ,рядом школа и детский садик .Торг уместен</p>	<p>на первом этаже, рассмотрим вариант продажи под коммерческую деятельность, офис OZONE, Wildberries, Winelab. Квартира находится в районе остановки 11 маршрута, большая проходимость людей, рядом магазин Бридер.</p>	
Тип объекта	Панельный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Материал перекрытий	ж/б	ж/б	ж/б	ж/б	ж/б
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Тип сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Сделка

Условия финансирования	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные
Дата совершения сделки	октябрь 2025	октябрь 2025	октябрь 2025	октябрь 2025	октябрь 2025
Общая площадь без учета балкона (лоджии), кв.м.	90,7	44,8	66,2	41,3	71,7
Этаж/Этажность	1/5	1/5	1/5	1/3	1/5
Техническое состояние и качество отделки	Простой ремонт	Простой ремонт	Простой ремонт	Требуется ремонт	Простой ремонт
Цена предложения, руб.	9 900 000,00	3 700 000,00	7 000 000,00	4 000 000,00	-
Цена предложения, руб./кв.м.	109 151,00	82 589,28	105 740,18	96 852,3	-
Корректировки объектов аналогов					
Наименование корректировок	ОА №1	ОА №2	ОА №3	ОА №4	Оцениваемый объект
Корректировки I группы					
Параметр	ОА №1	ОА №2	ОА №3	ОА №4	Оцениваемый объект
Цена предложения, руб./кв.м.	109 151,00	82 589,28	105 740,18	96 852,3	-
Отличие цены сделки от цены предложения	-9%	-9%	-9%	-9%	-
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	99 327,41	75 156,24	96 223,56	88 135,59	-
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	-
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	99 327,41	75 156,24	96 223,56	88 135,59	-
Корректировка на условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	-
Размер поправки, руб.	0	0	0	0	-
Размер поправки, %	0,00%	0,00 %	0,00 %	0,00 %	-
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	99 327,41	75 156,24	96 223,56	88 135,59	-

Корректировка на дату продажи	октябрь 2025	октябрь 2025	октябрь 2025	октябрь 2025	октябрь 2025
Размер поправки, руб.	0	0	0	0	-
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	99 327,41	75 156,24	96 223,56	88 135,59	-

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов.

Элементы сравнения включают оцениваемые права, условия финансирования, условия продажи, дата продажи, местоположение, физические характеристики а также вид использования и (или) зонирование; экономические характеристики; наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Последовательность внесения корректировок:

Все вносимые поправки можно разделить на две группы:

1) Элементы, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (эти корректировки делаются последовательно, т.е. каждая последующая корректировка цены аналога проводится на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки). К данной группе относятся первые четыре элемента сравнения.

2) Элементы, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости (корректировки вносятся во вторую очередь путем применения к результату, полученному после корректировок на первые четыре элемента сравнения, в любом порядке)

Корректировка на торг.

Цены сделок по объектам на рынке недвижимости в настоящее время несколько ниже их цен предложений.

Сделки купли-продажи осуществляются по цене, отличающейся от цены первоначального предложения, т.к. первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Поправка на торг принята с учетом результатов опроса экспертных мнений о размерах значимых величин, используемых в оценочной деятельности, проведенного Новосибирским региональным отделением общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (НРО РОО).

Рекомендуемые скидки на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	3	13	8
Офисные помещения	3	14	9
Производственно-складские помещения	4	18	11
Земельные участки под коммерческую застройку	5	19	12
Земельные участки под промышленную застройку	6	21	12
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	7	25	16
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	4	16	10
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	3	14	9
Квартиры	1	9	4
Дома	2	15	8

В данном отчете используется торг при продаже квартиры в размере 9 %.

Корректировка на передаваемые права.

Передаваемыми правами объектов-аналогов на квартиры являются права собственности. Корректировка не применяется.

Корректировка на условия финансирования.

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные финансовые условия. Например, покупатель объекта-аналога может принять действующий кредитный договор по выгодной процентной ставке. В другом случае девелопер или продавец могут договориться с кредитором о выплате наличными по кредиту, чтобы получить процентную ставку ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели, вероятно, оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи. В настоящей работе, каких-либо отличий оцениваемого объекта от объектов-аналогов по условиям финансирования не обнаружено, поэтому величина корректировки равна нулю.

Корректировка на дату сделки.

Все аналоги, используемые в расчетах, предлагались к продаже в октябре 2025 года, поэтому величина корректировки равна нулю.

Физические характеристики.

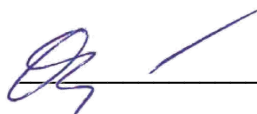
Если физические характеристики оцениваемого и сопоставимого объектов различаются по многим параметрам, то каждое различие требует поправки. В настоящем Отчете поправка не применялась.

Исходя из итоговой совокупной корректировки стоимости 1 кв. м объектов аналогов, стоимость 1 кв. м объекта оценка составляет 89 710,70 рубля.

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения по адресу: ЕАО, г. Биробиджан, ул. Пионерская, 29А, принадлежащего на праве собственности должнику составляет

6 432 257 (шесть миллионов четыреста тридцать две тысячи двести пятьдесят сем) рублей 00 копеек.

**Финансовый управляющий
Шапиро Ю.М.**



О.В. Лукина

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Приморскому краю
полное наименование органа регистрации прав

22.09.2023г.

№ КУВИ-001/2023-216332292

На основании запроса от 22.09.2023, поступившего на рассмотрение 22.09.2023, сообщаем, что правообладателю Шапиро Юрий Михайлович; дата рождения: 07.10.1963; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 99 08 № 236524 от 10.12.2008 выдан: ТП в селе Птичник Межрайонного отделения ОФМС России по Еврейской автономной обл. в г. Биробиджан; СНИЛС: 078-041-089 60; адрес места жительства или места пребывания: 679510, Еврейская автономная область, р-н. Биробиджанский, с. Птичник, ул. Мирная, д. 11А, кв. 34., в период с 01.01.2019 по 22.09.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	79:05:2400062:625
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Еврейская автономная область, Облученский район, город Облучье, ул Пашковское шоссе, в 143 метрах по направлению на запад от дома 1
		Площадь:	244.6
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	18.07.2023
		номер государственной регистрации:	79:05:2400062:625-79/009/2023-1
		основание государственной регистрации:	Решение Облученского районного суда Еврейской автономной области, № 2-57/2023, выдан 06.03.2023
		дата государственной регистрации прекращения права:	18.08.2023
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	79:01:0300025:412
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Еврейская автономная область, г Биробиджан, пер МТС, д 18
		Площадь:	487.7
	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/4
		дата государственной регистрации:	28.10.2002
		номер государственной регистрации:	79-01/01-03/2002-1429

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	---	-------------------

Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ, выдан 11.10.2002
			БРАЧНЫЙ ДОГОВОР, УДОСТОВЕРЕН, выдан 19.10.2002 Документ нотариально удостоверен: 19.10.2002 Гуршпан Аня Владимировна 8422
		дата государственной регистрации прекращения права:	09.09.2020
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	79:01:0300025:412-79/009/2019-3
	2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	79:01:0300025:412-79/009/2019-1
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	79:03:0000000:520
		Назначение объекта недвижимости:	1.6. сооружения газохимического комплекса
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Еврейская Аобл., Ленинский р-н., ст. Ленинск, Рабочий пер., д.3а
		Площадь:	Площадь застройки 2500 кв.м.
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.07.2018
		номер государственной регистрации:	79:03:0000000:520-79/009/2018-1
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 79-RU79502000-6-2018, выдан 27.06.2018 Договор аренды земельного участка, № 74, выдан 18.08.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	79:03:0000000:520-79/009/2023-9
	3.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	79:03:0000000:520-79/009/2022-7
	3.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	79:03:0000000:520-79/009/2021-6

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			


		3.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	79:03:0000000:520-79/009/2019-4
		3.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	79:03:0000000:520-79/009/2019-2
4	4.1		Вид объекта недвижимости:	Сооружение
			Кадастровый номер:	79:04:3600004:139
			Назначение объекта недвижимости:	Сооружение
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Местоположение:	Еврейская автономная область, р-н Биробиджанский, с Птичник, ул Советская, д 114в
			Площадь:	Площадь застройки 950.4 кв.м.
	4.2		вид права, доля в праве:	Общая совместная собственность
			дата государственной регистрации:	19.09.2007
			номер государственной регистрации:	79-27-09/016/2007-544
			основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, выдан 16.12.1997 Разрешение на строительство, № RU 79501000-20, выдан 28.06.2007 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 11, выдан 13.08.2007
			дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	4.3		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		4.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	79:04:3600004:139-79/009/2023-12
		4.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	79:04:3600004:139-79/009/2022-10
		4.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	79:04:3600004:139-79/009/2021-9
		4.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	79:04:3600004:139-79/009/2019-3
		4.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	79:04:3600004:139-79/009/2019-1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			


	4.3.6	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	79-79-01/036/2014-551
	4.3.7	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	79-79-01/022/2013-854
	4.3.8	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	79-79-01/011/2013-097
	4.3.9	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	79-79-01/023/2012-349
5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	79:01:0200038:344
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Еврейская автономная область, г Биробиджан, ул 40 лет Победы, д 6, кв 5
		Площадь:	118.1
	5.2	вид права, доля в праве:	Общая совместная собственность
		дата государственной регистрации:	20.05.2011
		номер государственной регистрации:	79-79-01/021/2011-188
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, серия: RU, № 79301000-83, выдан 20.07.2010, Муниципальное образование "Город Биробиджан" Еврейской автономной области Акт приема-передачи, выдан 01.03.2011 Договор участия в долевом строительстве, № 18, выдан 16.11.2009
		дата государственной регистрации прекращения права:	26.04.2019
	5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	5.3.1	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	79-79-01/014/2014-159

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

6	6.1	Вид объекта недвижимости:	Сооружение	
		Кадастровый номер:	79:06:3400006:444	
		Назначение объекта недвижимости:	1.6. сооружения газохимического комплекса	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Еврейская автономная область, р-н Смидовичский, пгт Смидович, ул Советская, д 1а	
		Площадь:	Протяженность 214 м.	
	6.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	12.11.2015	
		номер государственной регистрации:	79-79/001-79/024/010/2015-9557/1	
		основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, № 14059, выдан 26.05.2014 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 79-102-51-2015, выдан 10.09.2015, Муниципальное образование "Смидовичский муниципальный район" Еврейской автономной области	
	6.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		6.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	79:06:3400006:444-79/009/2023-9
		6.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	79:06:3400006:444-79/009/2022-7
		6.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	79:06:3400006:444-79/009/2021-6
		6.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	79:06:3400006:444-79/009/2019-4
		6.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	79:06:3400006:444-79/009/2019-2
		6.3.6	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	79:06:3400006:444-79/001/2017-1			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

7	7.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	79:04:3600004:2	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для размещения автозаправочной станции	
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Аobl. Еврейская, р-н Биробиджанский, с. Птичник, ул. Советская, дом 114в.	
		Площадь:	3149	
	7.2	вид права, доля в праве:	Общая совместная собственность	
		дата государственной регистрации:	16.10.2008	
		номер государственной регистрации:	79-27-09/020/2008-490	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № 69, выдан 16.09.2008	
	7.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		7.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	79:04:3600004:2-79/009/2023-11
		7.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	79:04:3600004:2-79/009/2022-9
		7.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	79:04:3600004:2-79/009/2021-8
		7.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	79:04:3600004:2-79/009/2019-1
		7.3.5	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	79-79-01/022/2013-854
		7.3.6	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	79-79-01/011/2013-097
7.3.7	вид:	Ипотека		
	номер государственной регистрации:	79-79-01/023/2012-349		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

8	8.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	79:01:0200040:883	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Еврейская автономная область, г.Биробиджан, 35 м. на юго-запад от дома № 12 по ул. Ударной, гаражный бокс 2	
		Площадь:	26	
	8.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	26.04.2012	
		номер государственной регистрации:	79-79-01/014/2012-694	
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 79301000-31, выдан 16.03.2012, Муниципальное образование "Город Биробиджан" Еврейской автономной области	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	8.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		8.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	79:01:0200040:883-79/009/2023-8
		8.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	79:01:0200040:883-79/009/2022-6
		8.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	79:01:0200040:883-79/009/2021-5
		8.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	79:01:0200040:883-79/009/2019-3
		8.3.5	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	79:01:0200040:883-79/009/2019-1			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			


9	9.1	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	79:04:3600004:136
		Назначение объекта недвижимости:	1.2 Сооружения топливной промышленности
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Еврейская автономная область, р-н Биробиджанский, с Птичник, ул Советская, д 114в/1
		Площадь:	Площадь 23.9 кв.м.
	9.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	25.12.2013
		номер государственной регистрации:	79-79-01/038/2013-353
		основание государственной регистрации:	Договор аренды земли, № 1039, выдан 20.12.2012 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 79501000-15, выдан 07.05.2013, Муниципальное образование "Биробиджанский муниципальный район" Еврейской автономной области
	9.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	9.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	79:04:3600004:136-79/009/2023-9
	9.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	79:04:3600004:136-79/009/2022-6
	9.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	79:04:3600004:136-79/009/2021-5
	9.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	79:04:3600004:136-79/009/2019-3
	9.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	79:04:3600004:136-79/009/2019-1
	9.3.6	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	79-79-01/009/2014-245

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			


10	10.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	79:01:0200034:242	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Еврейская автономная область, г Биробиджан, ул Пюнерская, д 29а	
		Площадь:	71.7	
	10.2	вид права, доля в праве:	Общая совместная собственность	
		дата государственной регистрации:	28.09.2006	
		номер государственной регистрации:	79-27-09/016/2006-731	
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ, выдан 22.09.2006	
	10.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		10.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	79:01:0200034:242-79/009/2023-10
		10.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	79:01:0200034:242-79/009/2022-8
		10.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	79:01:0200034:242-79/009/2021-7
		10.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	79:01:0200034:242-79/009/2019-3
		10.3.5	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	79-79-01/014/2014-158			
11	11.1	Вид объекта недвижимости:	Сооружение	
		Кадастровый номер:	79:01:0500016:402	
		Назначение объекта недвижимости:	1.6. сооружения газохимического комплекса	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Еврейская автономная область, г Биробиджан, ул Биршоссе 5 км, д 3	
		Площадь:	Объем 100 куб.м.	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

	11.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	05.10.2015
		номер государственной регистрации:	79-79/001-79/024/010/2015-7286/1
		основание государственной регистрации:	<p>Договор аренды земельного участка, выдан 16.05.2014</p> <p>Дополнительное соглашение к договору земельного участка, № 1, выдан 15.08.2015</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 79-301000-24-2015, выдан 13.08.2015, Муниципальное образование "Город Биробиджан" Еврейской автономной области</p>
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	11.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	11.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	79:01:0500016:402-79/009/2023-9
	11.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	79:01:0500016:402-79/009/2022-7
	11.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	79:01:0500016:402-79/009/2021-6
	11.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	79:01:0500016:402-79/009/2019-3
	11.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	79:01:0500016:402-79/009/2019-1
	11.3.6	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	79-79/001-79/023/001/2016-5623/1
12	12.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	79:01:0200040:444
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Еврейская автономная область, г Биробиджан, ул Бумагина, д 8а, кв 34
		Площадь:	106.4

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
<p>Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>			

	12.2	вид права, доля в праве:	Общая совместная собственность	
		дата государственной регистрации:	20.09.1999	
		номер государственной регистрации:	79-01.01-21.1999-191	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 05.08.1999	
	12.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		12.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	79:01:0200040:444-79/009/2023-9
		12.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	79:01:0200040:444-79/009/2022-7
		12.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	79:01:0200040:444-79/009/2021-6
		12.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	79:01:0200040:444-79/009/2019-2
		12.3.5	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	79-79-01/014/2014-159
		13	13.1	Вид объекта недвижимости:
Кадастровый номер:	79:01:0200039:4713			
Назначение объекта недвижимости:	Нежилое			
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
Местоположение:	Еврейская автономная область, г Биробиджан, ул Бумагина, в районе дома 8а, ПГСК 125/3, бокс 6			
Площадь:	30.9			
	13.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	21.06.2006	
		номер государственной регистрации:	79-27-09/006/2006-940	
		основание государственной регистрации:	СПРАВКА ПГСК №125/3 О ВЫПЛАТЕ ПАЕВОГО ВЗНОСА, выдан 25.11.2005	
	13.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		13.3.1	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	79:01:0200039:4713-79/009/2023-8			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

	13.3. 2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	79:01:0200039:4713-79/009/2022-6
	13.3. 3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	79:01:0200039:4713-79/009/2021-5
	13.3. 4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	79:01:0200039:4713-79/009/2019-3
	13.3. 5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	79:01:0200039:4713-79/009/2019-1
14	Получатель выписки		Забелина Наталья Александровна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			





