

**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

www.vsti36.ru vsti@vsti.vrn.ru

ОТЧЕТ № 84/1-2026

**об оценке недвижимого имущества:
земельных участков в количестве 9 ед.,
категория земель: земли населённых пунктов,
виды разрешенного использования: для жилищного строительства,
адрес: Воронежская область, Семилукский район
с. Гудовка**

Дата определения стоимости объекта оценки 13 марта 2026 года

Дата составления Отчета 17 марта 2026 года

Заказчик: ПАО Сбербанк

Исполнитель: АО «ВСТИ»

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1.Задание на оценку.....	5
1.2.Основные факты и выводы.....	8
1.3.Сведения о заказчике оценки	10
1.4. Сведения об Оценщике, проводившем оценку, и юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	10
1.5. Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	11
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	11
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	11
1.8.Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия.....	12
2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	16
3. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛЛИЧЕСТВЕННЫЕ, И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
4.1. Территориальное расположение и характеристика окружения объекта оценки	22
4.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие их обременений	26
4.3. МАТЕРИАЛЫ ФОТОФИКСАЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
5.1. Анализ политической ситуации.....	45
5.4.1. Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект.....	54
5.4.2. Обзор рынка земельных участков г. Воронежа и населенных пунктов Воронежской области	56
5.5. Анализ рынка недвижимости Воронежской области.....	59
5.5.1. Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект.....	59
5.6. Формирование вывода о степени ликвидности объекта.....	64
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	65
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	65
7.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	65
7.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки.....	66
7.3. Краткое описание подходов и методов оценки	66
7.4. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	69
7.5. Процесс определения рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	69
7.5.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки - земельных участков.....	70
7.6.Согласование результатов оценки различными подходами.....	91
7.7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	93
8. АНАЛИЗ ДОСТОВЕРНОСТИ, НАДЕЖНОСТИ, СУЩЕСТВЕННОСТИ И ДОСТАТОЧНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	94
9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	95
10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	96
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 Информация об объектах сравнения	98
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 Копии документов, переданных Заказчиком	104
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 Копии документов на право осуществления оценочной деятельности	167

*Заместителю Председателя Центрально-Черноземного банка
ПАО Сбербанк Белоусову Михаилу Юрьевичу,
действующего на основании доверенности №ЦЧБ/8-Д
от 29.09.2021 г.*

Уважаемый Михаил Юрьевич!

По Вашему запросу в соответствии с Приложением №1 к Рамочному соглашению № 50005105477 на проведение оценки имущества от 28.12.2024 г. и Заданием на оценку данному соглашению АО «ВСТИ» (юридический адрес: Россия, г. Воронеж, ул.20-летия Октября, д.103) провело независимую оценку недвижимого имущества: земельных участков в количестве 9 ед. (подробный перечень приведен в таблице), категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для жилищного строительства, адрес: Воронежская область, Семилукский район, с Гудовка, принадлежащего на праве собственности ООО «Славянское наследие» ИНН 3663119084.

Оценка имущества проведена по состоянию на 13 марта 2026 г. с целью определения рыночной стоимости для дальнейшей реализации залога.

Развернутая характеристика оцениваемого имущества представлена в отчете №84/1-2026.

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.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке №84/1-2026 с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, Оценщик АО «ВСТИ» сделал вывод о том, что по состоянию на 13.03.2026 г:

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества: земельных участков в количестве 9 ед. (подробный перечень приведен в таблице), категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для жилищного строительства, адрес: Воронежская область, Семилукский район, с Гудовка, принадлежащего на праве собственности ООО «Славянское наследие», по состоянию на дату оценки, 13 марта 2026 года, составляет:

5 127 000 (пять миллионов сто двадцать семь тысяч) рублей¹,

в том числе по каждой позиции:

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 3019 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:110; адрес: Воронежская область, муниципальный район Семилукский, сельское поселение Губарёвское, село Гудовка, улица Садовая, земельный участок 3	1 790 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 487 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2635; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	408 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 510 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2634; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	425 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 509 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2633; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	424 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 507 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2632; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	419 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 506 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2631; адрес: Воронежская область, Семилукский	421 000

¹ Статья 146, п. 2, пп.. 6 Налогового Кодекса РФ реализация земельных участков (долей в них) НДС не облагается.

	р-н, с Гудовка, ул Партизанская	
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 504 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2630; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	421 000
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 502 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2629; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	419 000
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 475 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2628; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	400 000
	Итого:	5 127 000

Данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

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, 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 2015 г №327, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденными Советом РОО 07.11.2022 г., протокол № 28-С.

Итоговая стоимость в данном Отчете отражает стоимость Объекта оценки исключительно на дату оценки и с учетом допущений, принятых при проведении оценки.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам (тел.: +7(473) 277-11-76, 276-59-90).

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

Генеральный директор АО «ВСТИ»

Чернова Л.В.



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1.Задание на оценку

Таблица 1.1. Задание на оценку

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):</p>	<p>Недвижимое имущество в количестве 9 ед.:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 3019 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:110; адрес: Воронежская область, муниципальный район Семилукский, сельское поселение Губарёвское, село Гудовка, улица Садовая, земельный участок 3; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 487 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2635; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская; 3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 510 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2634; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская; 4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 509 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2633; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская; 5. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 507 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2632; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская; 6. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 506 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2631; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская; 7. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 504 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2630; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская; 8. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 502 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2629; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская; 9. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 475 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2628; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская 										
<p>Существующие имущественные права на объект оценки:</p>	<p>Право собственности на земельные участки:</p> <table border="1" data-bbox="595 1462 1490 1989"> <tr> <td data-bbox="595 1462 662 1686">1</td> <td data-bbox="662 1462 1197 1686"> Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 3019 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:110; адрес: Воронежская область, муниципальный район Семилукский, сельское поселение Губарёвское, село Гудовка, улица Садовая, земельный участок 3 </td> <td data-bbox="1197 1462 1490 1686"> Собственность, 36:28:8300018:110-36/091/-2024-6 от 03.06.2024 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="595 1686 662 1843">2</td> <td data-bbox="662 1686 1197 1843"> Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 487 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2635; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская </td> <td data-bbox="1197 1686 1490 1843"> Собственность, 36:28:8300018:2635-36/091/-2024-3 от 03.06.2024 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="595 1843 662 1989">3</td> <td data-bbox="662 1843 1197 1989"> Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 510 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2634; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская </td> <td data-bbox="1197 1843 1490 1989"> Собственность, 36:28:8300018:2634-36/091/-2024-3 от 04.06.2024 </td> </tr> </table>		1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 3019 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:110; адрес: Воронежская область, муниципальный район Семилукский, сельское поселение Губарёвское, село Гудовка, улица Садовая, земельный участок 3	Собственность, 36:28:8300018:110-36/091/-2024-6 от 03.06.2024	2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 487 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2635; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	Собственность, 36:28:8300018:2635-36/091/-2024-3 от 03.06.2024	3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 510 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2634; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	Собственность, 36:28:8300018:2634-36/091/-2024-3 от 04.06.2024
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 3019 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:110; адрес: Воронежская область, муниципальный район Семилукский, сельское поселение Губарёвское, село Гудовка, улица Садовая, земельный участок 3	Собственность, 36:28:8300018:110-36/091/-2024-6 от 03.06.2024									
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 487 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2635; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	Собственность, 36:28:8300018:2635-36/091/-2024-3 от 03.06.2024									
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 510 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2634; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	Собственность, 36:28:8300018:2634-36/091/-2024-3 от 04.06.2024									

	4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 509 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2633; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	Собственность, 36:28:8300018:2633-36/091/-2024-3 от 03.06.2024
	5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 507 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2632; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	Собственность, 36:28:8300018:2632-36/091/-2024-3 от 04.06.2024
	6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 506 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2631; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	Собственность, 36:28:8300018:2631-36/091/-2024-3 от 04.06.2024
	7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 504 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2630; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	Собственность, 36:28:8300018:2630-36/091/-2024-3 от 03.06.2024
	8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 502 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2629; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	Собственность, 36:28:8300018:2629-36/091/-2024-3 от 03.06.2024
	9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 475 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2628; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	Собственность, 36:28:8300018:2628-36/091/-2024-3 от 03.06.2024
Обладатель оцениваемых прав:	Общество с ограниченной ответственностью «Славянское наследие» ИНН 366119084 ОГРН 1163668067067		
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Право собственности на земельные участки Ограничения прав и обременение объектов недвижимости ² : Ипотека в силу закона, запрещение регистрации		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для дальнейшей реализации залога		
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы Заказчиком (Банком) для принятия управленческих решений в рамках работы с проблемной задолженностью. Иное использование результатов оценки не предусматривается.		
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 13.03.2026; 4) предполагаемое использование объекта – текущее использование объекта оценки на дату оценки; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях		
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»		
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость		
Дата оценки:	13.03.2026 г.		
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	13.03.2026 г.		

² Ограничения прав и обременение по каждому земельному участку подробно прописано в таблице 3.1.

Период (срок) проведения работ по оценке:	13.03.2026 г. – 17.03.2026 г.
Состав и объем документов, предоставленных заказчиком оценки: <i>(Копии документов представлены в Приложении к Отчету).</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Рамочное соглашение №50005105477 на проведение оценки имущества от 28.12.2024 г. - Выписка из ЕГРН от 23.12.2024г. № КУВИ-001/2024-310680051; - Выписка из ЕГРН от 23.12.2024г. № КУВИ-001/2024-310679843; - Выписка из ЕГРН от 23.12.2024г. № КУВИ-001/2024-310679594; - Выписка из ЕГРН от 23.12.2024г. № КУВИ-001/2024-310679268; - Выписка из ЕГРН от 23.12.2024г. № КУВИ-001/2024-310679295; - Выписка из ЕГРН от 23.12.2024г. № КУВИ-001/2024-310678775; - Выписка из ЕГРН от 23.12.2024г. № КУВИ-001/2024-310679094; - Выписка из ЕГРН от 23.12.2024г. № КУВИ-001/2024-310678842; - Выписка из ЕГРН от 23.12.2024г. № КУВИ-001/2024-310679844
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	<ul style="list-style-type: none"> - 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 сервитутами. - 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. <p>В процессе проведения оценки оценщиком могут быть введены дополнительные допущения и ограничения, которые, по его мнению, являются существенными для процесса настоящей оценки.</p>
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Отсутствуют
Ограничения оценки:	Отсутствуют
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Указание на форму составления отчета об оценке:	Отчет об оценке № 84/1-2026 составляется на бумажном носителе на ___ страницах, пронумерован по страницам, подписан оценщиком, который проводил оценку, прошит и скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку:	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
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
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.2. Основные факты и выводы

В данном разделе приведены результаты оценки и другая существенная информация.

Таблица 1.2. Основные факты и выводы

<p>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</p>	<p>Недвижимое имущество в количестве 9 ед.:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 3019 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:110; адрес: Воронежская область, муниципальный район Семилукский, сельское поселение Губарёвское, село Гудовка, улица Садовая, земельный участок 3; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 487 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2635; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская; 3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 510 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2634; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская; 4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 509 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2633; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская; 5. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 507 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2632; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская; 6. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 506 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2631; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская; 7. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 504 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2630; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская; 8. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 502 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2629; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская; 9. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 475 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2628; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская
<p>Порядковый номер отчета</p>	<p>84/1 -2026</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>13 марта 2026 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>13 марта 2026 г.</p>
<p>Дата составления отчета</p>	<p>17 марта 2026 г.</p>
<p>Основание для проведения оценки:</p>	<p>Рамочное соглашение №50005105477 на проведение оценки имущества от 28.12.2024 г. и Задание на оценку к данному соглашению</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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 сервитутами. - 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. - Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также

	<p>значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости. - Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления. Возможные границы интервала стоимости не должны указываться. - Оценщик не должен брать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. 		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, рублей:	затратный:	сравнительный:	доходный:
	Не применялся	5 127 000	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества на дату оценки:	5 127 000 (пять миллионов сто двадцать семь тысяч) рублей ³.		

Оценщик АО «ВСТИ», проводивший настоящую оценку:

Оценщик

Член саморегулируемой организации оценщиков РОО
 Регистрационный № 009939, дата регистрации 18 июля 2016 г.

 **Д.С. Чернов**

³ Статья 146, п. 2, пп.. 6 Налогового Кодекса РФ реализация земельных участков (долей в них) НДС не облагается.

1.3. Сведения о заказчике оценки

С учетом требований Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержденным приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 (ФСО VI, п.5) в таблице 1.3 представлены сведения о Заказчике:

Таблица 1.3. Сведения 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	16.08.2002г.
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

Источник информации: данные Заказчика

1.4. Сведения об Оценщике, проводившем оценку, и юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

В соответствии со ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., 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 1.4 представлены сведения об Оценщике, проводившем оценку, в таблице 1.5 представлены сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.

Таблица 1.4. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Чернов Дмитрий Сергеевич
Местонахождение Оценщика (почтовый адрес)	Россия, 394006, г. Воронеж, ул.20-летия Октября, дом 103, оф.242
Номер контактного телефона	8 (473) 277-11-76, 276-59-90
Адрес электронной почты	vsti@vsti.vrn.ru
Информация о членстве в СРО	Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков», адрес местоположения: Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А. Регистрационный №0009939, дата регистрации 18 июля 2016 года.
Информация о документах, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом о профессиональной переподготовке 362403079737, регистрационный номер 1358/12329 от 19.04.2016 г. выдан Автономной некоммерческой организацией дополнительного профессионального образования «Региональный Банковский Учебный Центр».
Информация о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению: - «Оценка недвижимости» № 035777-1 от 09.02.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет (с 01.07.2013 года)
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-524-277983/25 от 10 декабря 2025 года, выдан СПАО «ИНГОССТРАХ». Период страхования (срок действия договора страхования): с 01 января 2026 года по 31 декабря 2026 года. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Оценщик полностью соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 в действующей редакции.

Источник информации: Данные Исполнителя

Таблица 1.5. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Сокращенное наименование	АО «ВСТИ»
Полное наименование организации	Акционерное общество «Воронежстройинформ»
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
ОГРН	1023601577702
Дата присвоения ОГРН	16.12.2002
Юридический адрес организации	Россия, 394006, г. Воронеж, ул.20-летия Октября, дом 103

Почтовый адрес организации	Россия, 394006, г. Воронеж, ул.20-летия Октября, дом 103, оф. 242
Должность и ФИО руководителя	Генеральный директор – Чернова Людмила Васильевна
Контактные телефоны	8 (473) 277-11-76, 276-59-90, 277-91-66, 276-59-37, 8(919)187-65-11
Адрес электронной почты	vsti@vsti.vrn.ru, vsti36@mail.ru
Сайт	www.vsti36.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-524-277980/25 от 10.12.2025 г., выдан СПАО «ИНГОССТРАХ». Срок действия Договора: с 01 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. Лимит ответственности 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Источник информации: Данные Исполнителя

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

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

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

Оценщик Чернов Д.С. – осмотр объекта, определение методологии проведения оценки, анализ рыночной информации, проведение расчетов, оформление Отчета, контроль качества Отчета. Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались. Кроме Оценщика, указанного в Таблице №1.4, внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты к проведению настоящей оценки не привлекались.

1.7. 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 № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 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 1.6. 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)»	
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.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее – РОО) – СПОД РОО 2022 (утверждены Протоколами №28 и №28-С от 07.11.2022 г. и Протоколом №31-С от 24.11.2022 г.), которые являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srgoo.ru.

1.8. 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 выгоды. 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.

2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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. Анализ, суждения, расчеты и заключения, а также использование Отчета, ограничены сделанными ниже допущениями:

Допущения и специальные допущения в соответствии с Заданием на оценку

1. В процессе подготовки настоящего Отчета оценщик исходил из достоверности и полноты имеющихся документов, полученных от Заказчика.
2. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки или будет сдан в аренду по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
3. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика и согласно предоставленным Заказчиком документов. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как по официальному вызову суда.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
6. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источники информации.
7. Настоящий Отчет об оценке рассматривается как целый, логически законченный документ, при этом приложения являются его неотъемлемой частью. Оценщик не несёт ответственности за возможное искаженное толкование отдельных цифр, фактов, цитат и частей настоящего Отчета, вырванных из контекста.
8. 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.
9. 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.
10. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
11. Описание состояния конструктивных элементов здания составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
12. Согласно заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.
13. В рамках настоящего отчета некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес, и т.д.) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложенных к Отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
14. Из-за вероятностной природы рынка, недостатка исходной информации, неопределенности рыночных ожиданий, неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, точное определение стоимости невозможно. Итоговая величина стоимости в отчете является приближенной оценкой. Результаты повторной оценки другим оценщиком могут отличаться от данных этого отчета.

15. Рыночная стоимость объекта оценки, указанная в отчете, действительна при наличии действующих инженерных коммуникаций. Оценка основана на предположении, что при переходе прав собственности к новому владельцу все разрешения на подключение к сетям (электро-, газо-, водо-, теплоснабжения) будут переоформлены с минимальными финансовыми затратами.
16. В условиях высокой неопределенности внешних факторов после даты оценки итоговая величина стоимости может значительно измениться.
17. Источники платных изданий, использованные для расчета корректировок, хранятся в архиве Оценщика. Вся необходимая информация из них приведена в отчете. Все параметры из этих источников указаны верно и являются достоверными.

Допущения, принятые Оценщиком в процессе оценки

В процессе оценки, Оценщиком не было принято дополнительных допущений, за исключением, указанных в Задании на оценку.

Ограничения оценки

Оценка имущества проводится на основе информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником или эксплуатантом активов, а также данных, собранных лично Оценщиком.

3. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ, И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании представленной Заказчиком информации, были определены данные, позволяющие установить основные количественные и качественные характеристики объекта оценки для его точного описания, и иные существенные факторы, влияющие на его стоимость. Перечень документов, предоставленных Заказчиком, представлен в таблице 3.1

Таблица 3.1. Документы, предоставленные Заказчиком⁴

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь согласно Выписке из ЕГРН, кв.м	Собственник (правообладатель)	Правоустанавливающие документы	Документы-основания	Реквизиты технической документации	Наличие обременений
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 3019 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:110; адрес: Воронежская область, муниципальный район Семилукский, сельское поселение Губарёвское, село Гудовка, улица Садовая, земельный участок 3	36:28:8300018:110	3019	ООО «Славянское наследие» ИНН 366119084 ОГРН 1163668067067 Собственность, 36:28:8300018:110-36/091/-2024-6 от 03.06.2024	Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28235835	Не предоставлены	Не предоставлены	Ипотека в силу закона № 36:28:8300018:110-36/091/2024-7 от 03.06.2024 Ипотека № 36:28:8300018:110-36/091/2024-8 от 10.07.2024 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:110-36/069/2025-9 от 10.01.2025 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:110-36/088/2025-10 от 22.04.2025 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:110-36/073/2025-11 от 23.04.2025 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:110-36/080/2025-12 от 20.08.2025
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 487 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2635; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	36:28:8300018:2635	487	ООО «Славянское наследие» ИНН 366119084 ОГРН 1163668067067 Собственность, 36:28:8300018:2635-36/091/-2024-3 от 03.06.2024	Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237088	Не предоставлены	Не предоставлены	Ипотека в силу закона № 36:28:8300018:2635-36/091/2024-4 от 03.06.2024 Ипотека № 36:28:8300018:2635-36/091/2024-5 от 10.07.2024 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:2635-36/069/2025-6 от 10.01.2025 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:2635-36/088/2025-7 от 22.04.2025 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:2635-36/073/2025-8 от 23.04.2025 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:2635-36/080/2025-9 от 20.08.2025

⁴ 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	Собственник (правообладатель)	Правоустанавливающие документы	Документы-основания	Реквизиты технической документации	Наличие обременений
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 510 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2634; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	36:28:8300018:2634	510	ООО «Славянское наследие» ИНН 366119084 ОГРН 1163668067067 Собственность, 36:28:8300018:2634-36/091/-2024-3 от 04.06.2024	Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237090	Не предоставлены	Не предоставлены	Ипотека в силу закона № 36:28:8300018:2634-36/091/2024-4 от 04.06.2024 Ипотека № 36:28:8300018:2634-36/091/2024-5 от 10.07.2024 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:2634-36/069/2025-6 от 10.01.2025 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:2634-36/088/2025-7 от 22.04.2025 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:2634-36/073/2025-8 от 23.04.2025 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:2634-36/080/2025-9 от 20.08.2025
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 509 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2633; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	36:28:8300018:2633	509	ООО «Славянское наследие» ИНН 366119084 ОГРН 1163668067067 Собственность, 36:28:8300018:2633-36/091/-2024-3 от 03.06.2024	Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237329	Не предоставлены	Не предоставлены	Ипотека в силу закона № 36:28:8300018:2633-36/091/2024-4 от 03.06.2024 Ипотека № 36:28:8300018:2633-36/091/2024-5 от 10.07.2024 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:2633-36/069/2025-6 от 10.01.2025 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:2633-36/088/2025-7 от 22.04.2025 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:2633-36/073/2025-8 от 23.04.2025 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:2633-36/080/2025-9 от 20.08.2025
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 507	36:28:8300018:2632	507	ООО «Славянское наследие» ИНН 366119084 ОГРН 1163668067067 Собственность, 36:28:8300018:2632-36/091/-	Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237530	Не предоставлены	Не предоставлены	Ипотека, дата регистрации: 10.07.2024; номер государственной регистрации: 36:28:8300018:2632-36/091/-2024-5

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь согласно Выписке из ЕГРН, кв.м	Собственник (правообладатель)	Правоустанавливающие документы	Документы-основания	Реквизиты технической документации	Наличие обременений
	кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2632; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская			2024-3 от 04.06.2024				
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 506 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2631; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	36:28:8300018:2631	506	ООО «Славянское наследие» ИНН 366119084 ОГРН 1163668067067 Собственность, 36:28:8300018:2631-36/091/-2024-3 от 04.06.2024	Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238208	Не предоставлены	Не предоставлены	Ипотека в силу закона № 36:28:8300018:2632-36/091/2024-4 от 04.06.2024 Ипотека № 36:28:8300018:2632-36/091/2024-5 от 10.07.2024 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:2632-36/069/2025-6 от 10.01.2025 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:2632-36/088/2025-7 от 22.04.2025 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:2632-36/073/2025-8 от 23.04.2025 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:2632-36/080/2025-9 от 20.08.2025
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 504 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2630; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	36:28:8300018:2630	504	ООО «Славянское наследие» ИНН 366119084 ОГРН 1163668067067 Собственность, 36:28:8300018:2630-36/091/-2024-3 от 03.06.2024	Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238225	Не предоставлены	Не предоставлены	Ипотека в силу закона № 36:28:8300018:2630-36/091/2024-4 от 03.06.2024 Ипотека № 36:28:8300018:2630-36/091/2024-5 от 10.07.2024 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:2630-36/069/2025-6 от 10.01.2025 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:2630-36/088/2025-7 от 22.04.2025 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:2630-36/073/2025-8 от 23.04.2025 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:2630-36/080/2025-9 от 20.08.2025

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь согласно Выписке из ЕГРН, кв.м	Собственник (правообладатель)	Правоустанавливающие документы	Документы-основания	Реквизиты технической документации	Наличие обременений
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 502 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2629; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	36:28:8300018:2629	502	ООО «Славянское наследие» ИНН 366119084 ОГРН 1163668067067 Собственность, 36:28:8300018:2629-36/091/-2024-3 от 03.06.2024	Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238467	Не предоставлены	Не предоставлены	Ипотека в силу закона № 36:28:8300018:2629-36/091/2024-4 от 03.06.2024 Ипотека № 36:28:8300018:2629-36/091/2024-5 от 10.07.2024 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:2629-36/069/2025-6 от 10.01.2025 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:2629-36/088/2025-7 от 22.04.2025 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:2629-36/073/2025-8 от 23.04.2025 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:2629-36/080/2025-9 от 20.08.2025
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 475 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2628; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	36:28:8300018:2628	475	ООО «Славянское наследие» ИНН 366119084 ОГРН 1163668067067 Собственность, 36:28:8300018:2628-36/091/-2024-3 от 03.06.2024	Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239253	Не предоставлены	Не предоставлены	Ипотека в силу закона № 36:28:8300018:2628-36/091/2024-4 от 03.06.2024 Ипотека № 36:28:8300018:2628-36/091/2024-5 от 10.07.2024 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:2628-36/069/2025-6 от 10.01.2025 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:2628-36/088/2025-7 от 22.04.2025 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:2628-36/073/2025-8 от 23.04.2025 Запрещение регистрации № 36:28:8300018:2628-36/080/2025-9 от 20.08.2025

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Территориальное расположение и характеристика окружения объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество:

-Земельные участки в количестве 9 ед., категория земель: земли населённых пунктов, виды разрешенного использования: для жилищного строительства, адрес: Воронежская область, Семилукский район, с. Гудовка, ул. Садовая, 3, ул. Партизанская.

Ниже, на рисунках 4.1-4.8, представлена информация, характеризующая месторасположения объекта оценки.

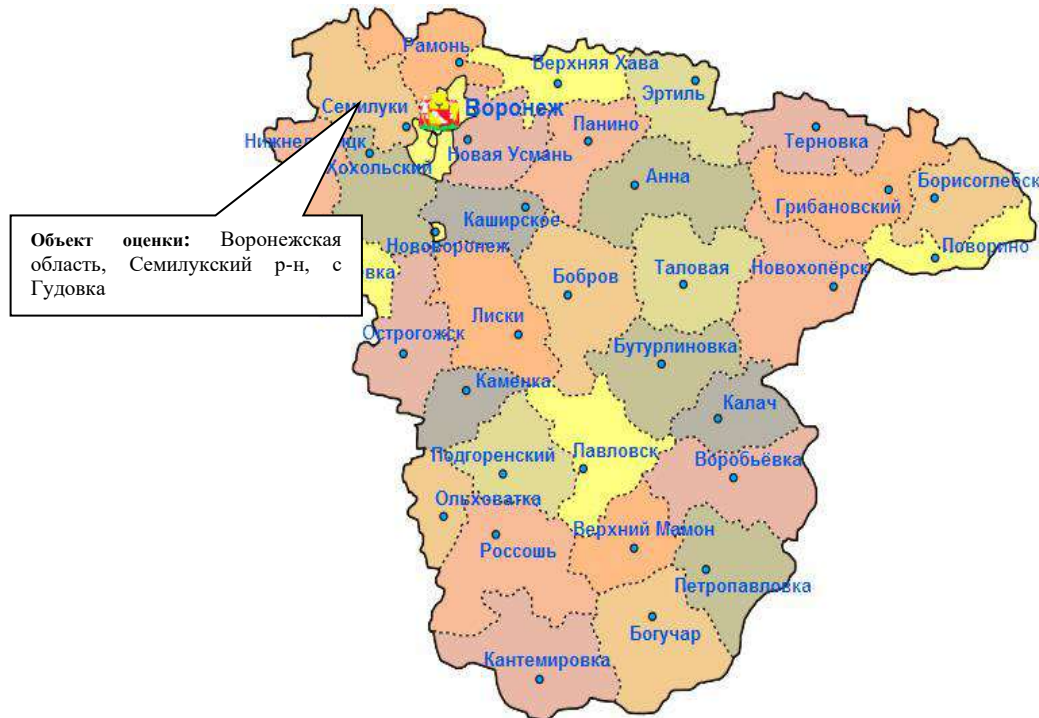


Рис. 4.1. Расположение объекта оценки на карте Воронежской области

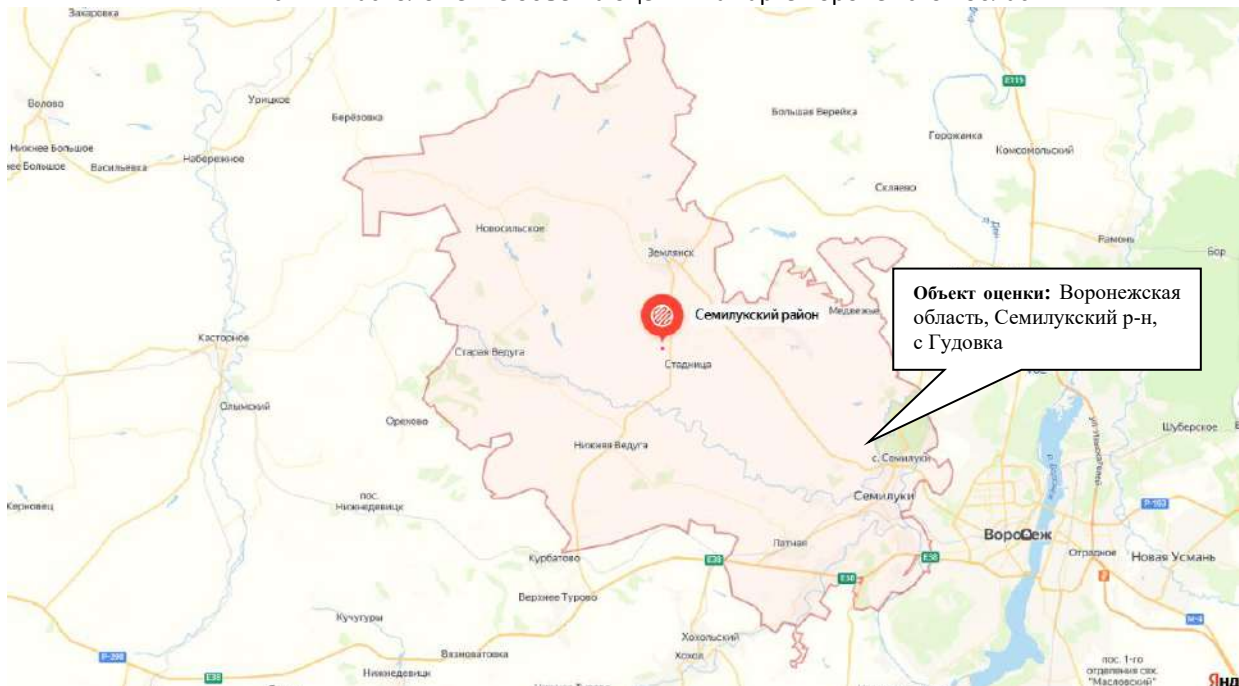


Рис. 4.2. Расположение объекта на карте Семилукского района Воронежской области

Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

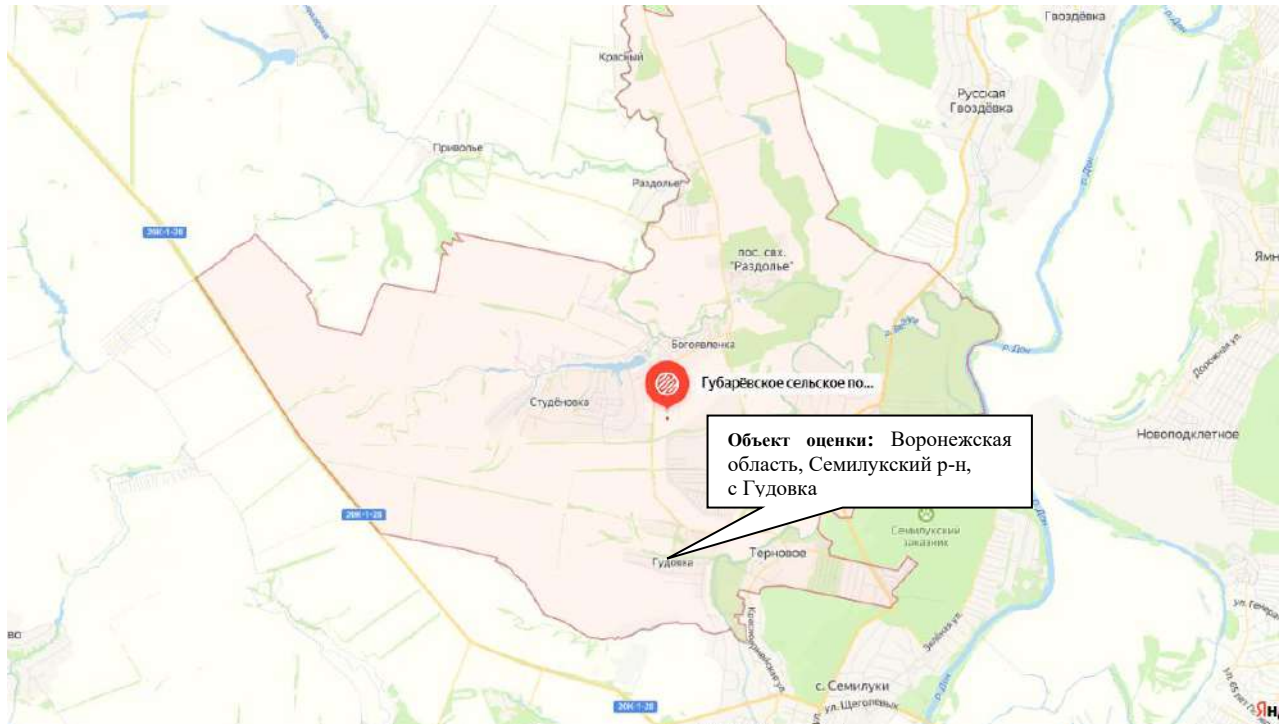


Рис. 4.3. Расположение объекта на карте Губарёвского сельского поселения, Семилукского района Воронежской области
Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

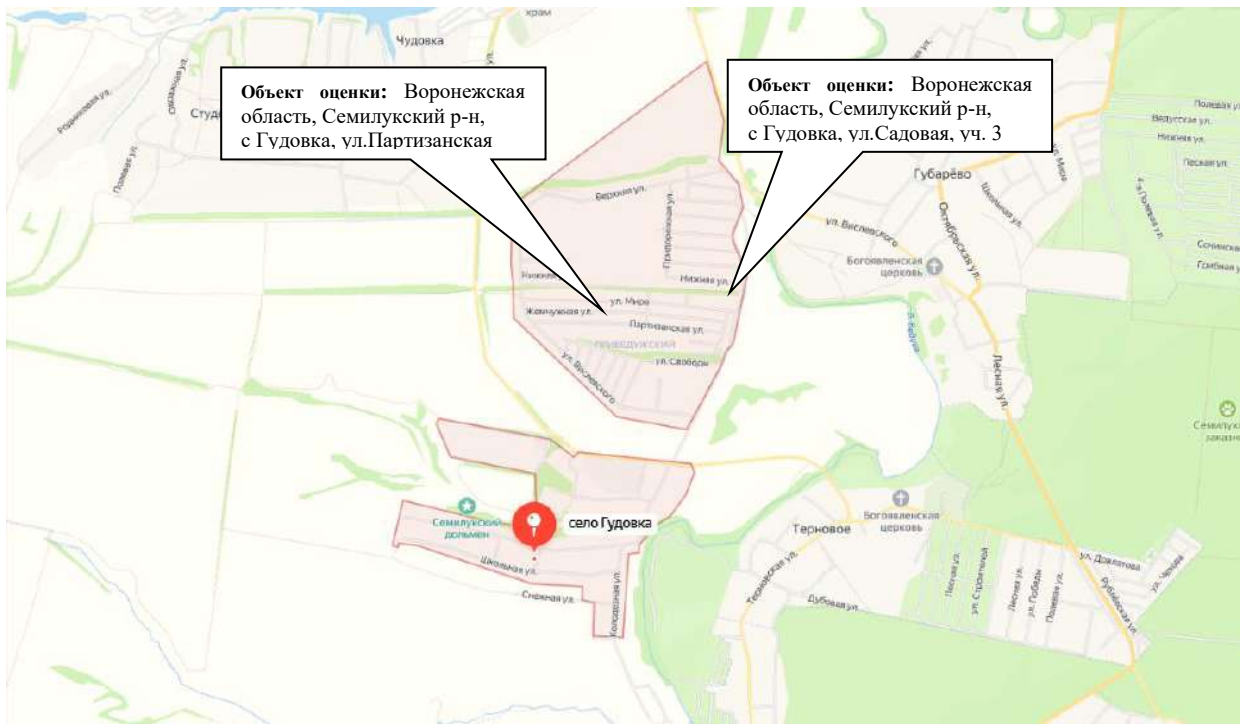


Рис. 4.4. Расположение объекта на карте с Гудовка, Губарёвского сельского поселения, Семилукского района Воронежской области
Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

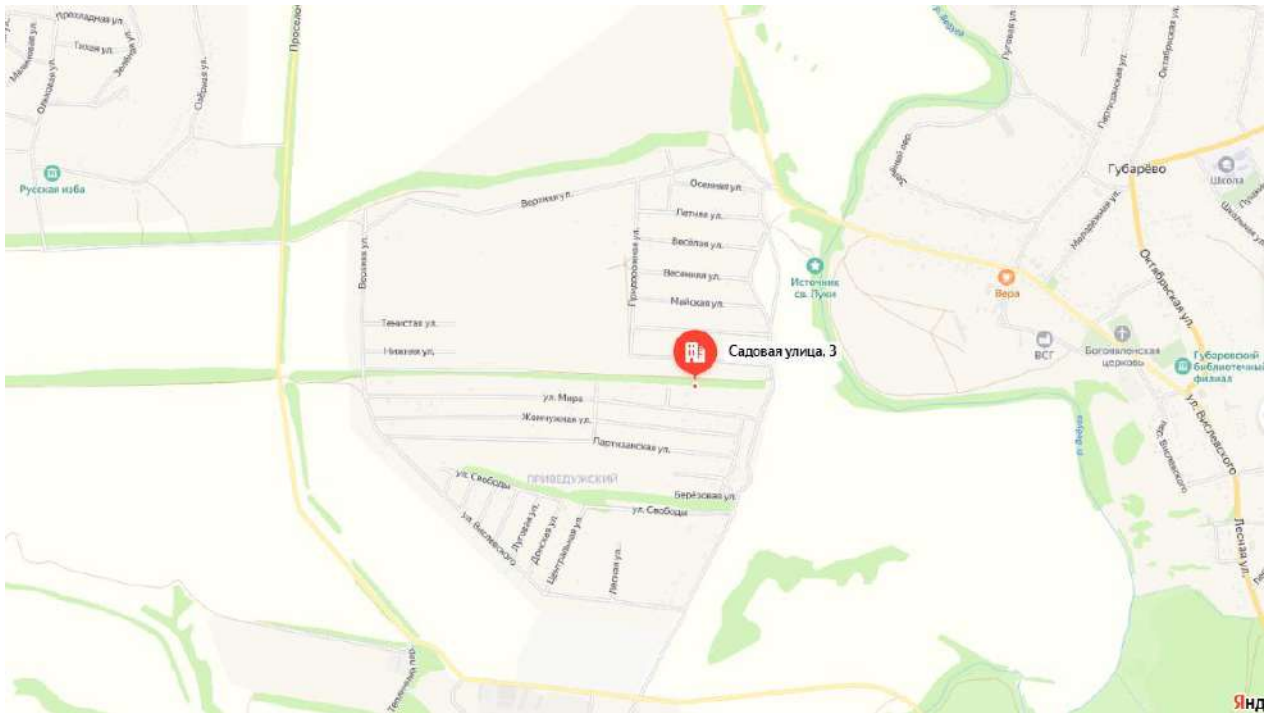


Рис. 4.5. Расположение объекта – земельного участка площадью 3019 кв.м на карте с. Гудовка Семилукского района Воронежской области

Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>



Рис. 4.6. Расположение объектов – земельных участков по ул. Партизанская на карте с. Гудовка Семилукского района Воронежской области

Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

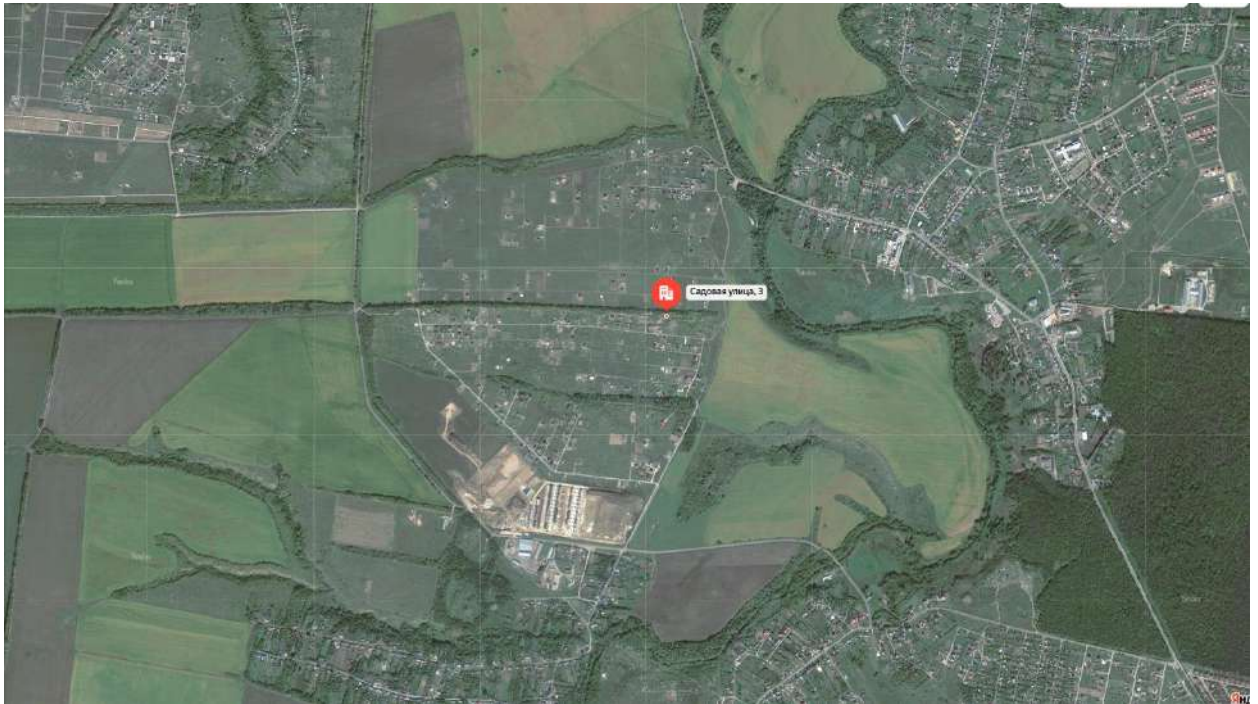


Рис. 4.7. Расположение объекта – земельного участка площадью 3019 кв.м на карте с. Гудовка Семилукского района Воронежской области (вид со спутника)
Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>



Рис. 4.8. Расположение объектов – земельных участков по ул. Партизанская на карте с. Гудовка Семилукского района Воронежской области (вид со спутника)
Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

<p>Удаленность от транспортных магистралей, транспортная доступность</p>	<p>Объекты оценки расположены по адресу: Воронежская область Семилукский район с. Гудовка ул. Садовая уч. 3, ул. Партизанская. По близлежащей автодороге (ул. Вислевского) ходит общественный транспорт. Подъезд к Объекту оценки осуществляется с ул. Вислевского. Подъездные пути – удобные подъездные пути, подъезд осуществляется по грунтовой дороге, свободный доступ.</p>
<p>Близость остановок общественного транспорта</p>	<p>На расстоянии около 1,9 км (остановка общественного транспорта «Поворот на Приведужский»). Обеспеченность общественным транспортом – низкая: 3 маршрута автобуса.</p>

Расстояние от земельного участка до центра г. Воронеж	В пределах 20 км
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Плотность застройки – низкая. Окружающая застройка представляет собой жилую застройку из жилых домов частного сектора и свободных земельных участков под индивидуальную жилую застройку.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих привлекательность Объекта оценки, не выявлено.
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Нет
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

4.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие их обременений

В таблицах 4.1.-4.9. представлена информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, имущественных правах и наличии их обременений.

Таблица 4.1. Количественные и качественные характеристики Объекта Оценки

Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 3019 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:110; адрес: Воронежская область, муниципальный район Семилукский, сельское поселение Губарёвское, село Гудовка, улица Садовая, земельный участок 3
Адрес (местонахождение) объекта	Воронежская область, муниципальный район Семилукский, сельское поселение Губарёвское, село Гудовка, улица Садовая, земельный участок 3
Кадастровый номер	36:28:8300018:110
Площадь, кв. м	3019
Вид права	Право собственности на земельный участок: Собственность, 36:28:8300018:110-36/091/-2024-6 от 03.06.2024
Собственник (правообладатель)	Общество с ограниченной ответственностью «Славянское наследие» ИНН 366119084 ОГРН 1163668067067
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28235835
Наличие обременений (ограничений) ⁵	Ипотека в силу закона, запрещение регистрации
Категория земель	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования	Для жилищного строительства
Площадь зарегистрированного земельного участка в ЕГРН ⁶ , кв.м	3019

⁵ Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28235835

Расчётная площадь, кв.м	3019
Наличие/отсутствие зданий, сооружений и других улучшений (в том числе возводимых)	Отсутствуют
Рельеф местности	Ровный
Коммуникации	По границе участка
Конфигурация земельного участка	Представлена на рис.4.9.-4.11.

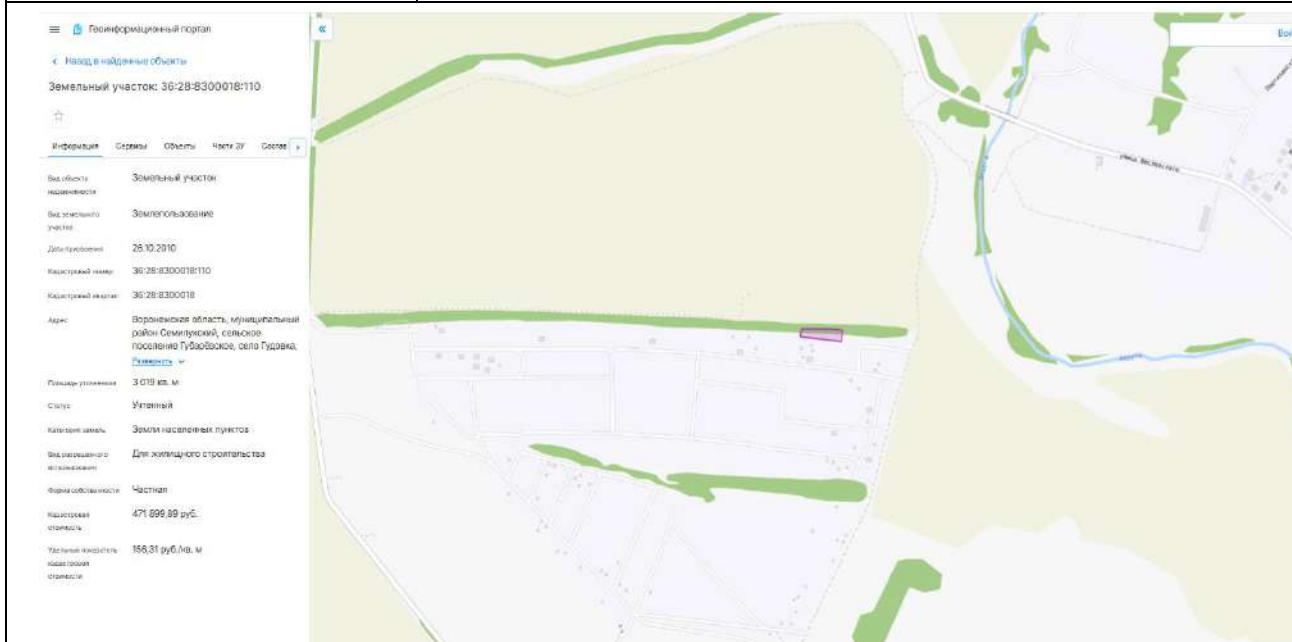


Рис.4.9. План участка на публичной кадастровой карте.

Источник: <https://nspd.gov.ru/>

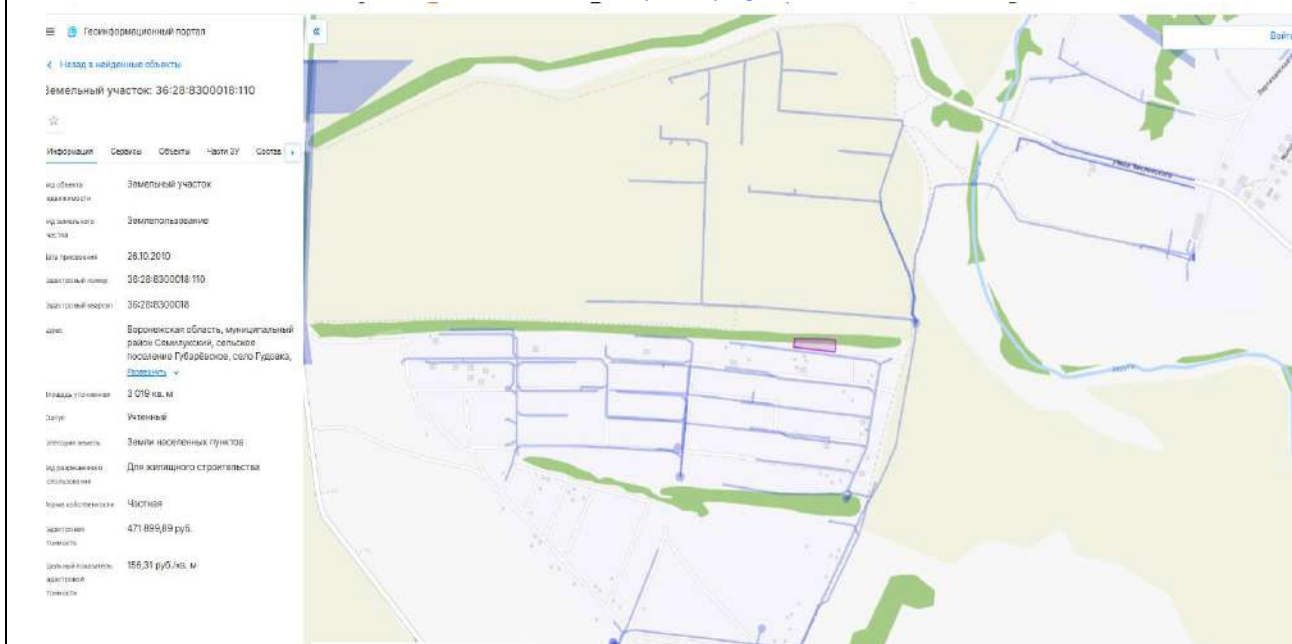


Рис.4.10. Зоны с особыми условиями использования территории.

Источник: <https://nspd.gov.ru/>

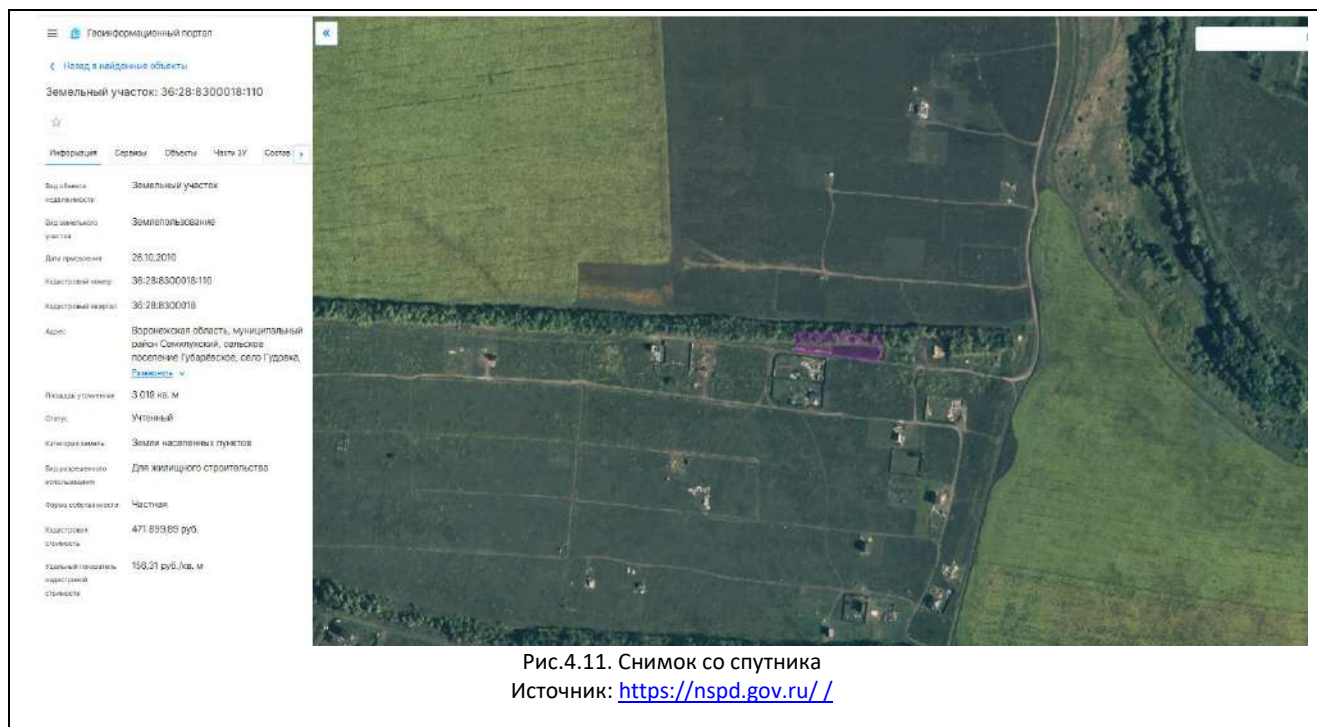


Рис.4.11. Снимок со спутника
 Источник: <https://nspd.gov.ru/>

Таблица 4.2. Количественные и качественные характеристики Объекта Оценки

Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 487 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2635; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская
Адрес (местонахождение) объекта	Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская
Кадастровый номер	36:28:8300018:2635
Площадь, кв. м	487
Вид права	Право собственности на земельный участок: Собственность, 36:28:8300018:2635-36/091/-2024-3 от 03.06.2024
Собственник (правообладатель)	Общество с ограниченной ответственностью «Славянское наследие» ИНН 366119084 ОГРН 1163668067067
Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237088
Наличие обременений (ограничений) ⁶	Ипотека в силу закона, запрещение регистрации
Категория земель	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования	Для жилищного строительства
Площадь зарегистрированного земельного участка в ЕГРН ⁷ , кв.м	487
Расчётная площадь, кв.м	487
Наличие/отсутствие зданий, сооружений и других улучшений (в том числе возводимых)	Отсутствуют
Рельеф местности	Ровный
Коммуникации	По границе участка
Конфигурация земельного участка	Представлена на рис.4.12.-4.14.

⁶ Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237088



Рис.4.12. План участка на публичной кадастровой карте.

Источник: <https://nspd.gov.ru/>

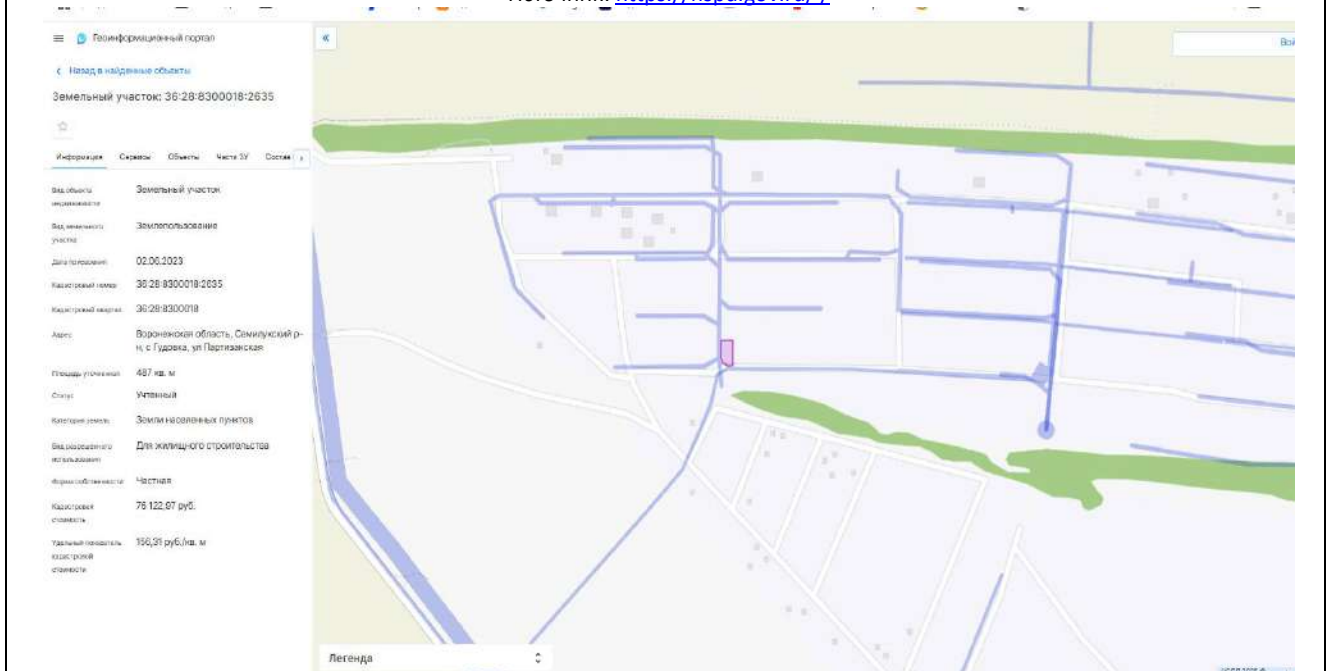


Рис.4.13. Зоны с особыми условиями использования территории.

Источник: <https://nspd.gov.ru/>

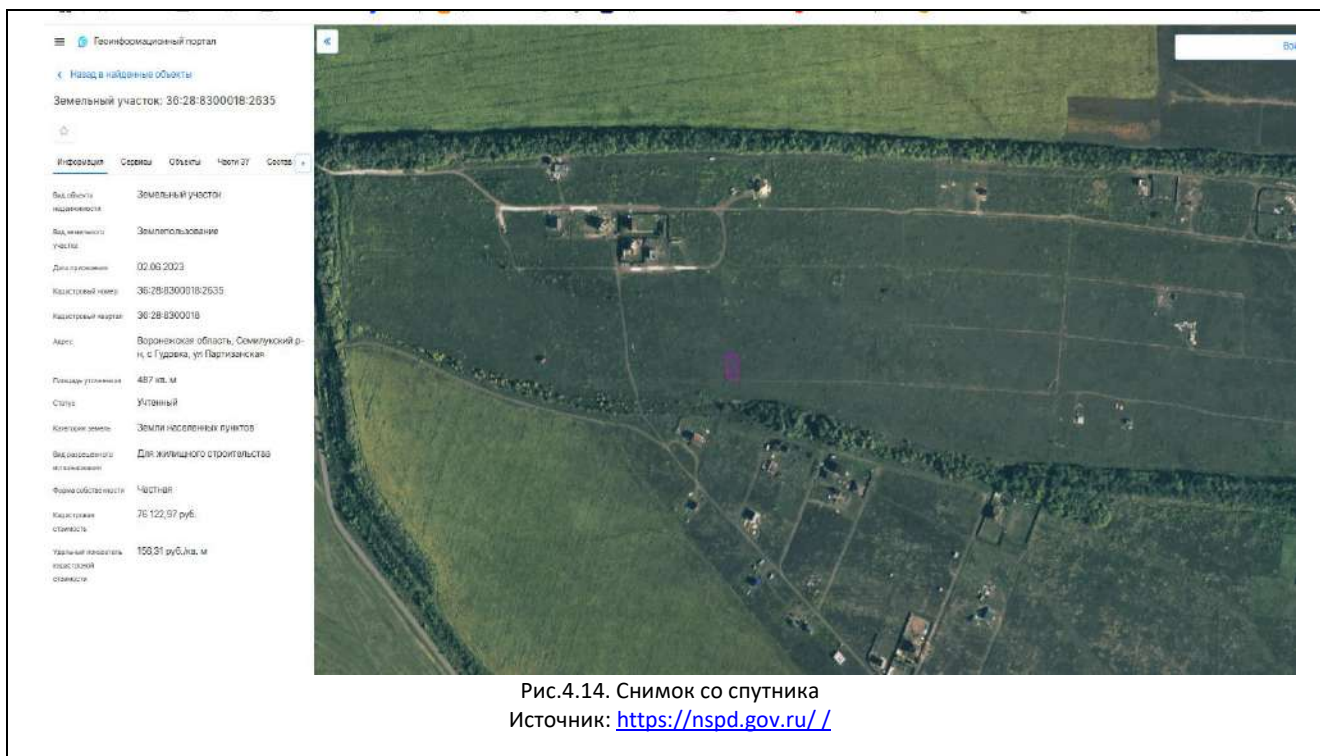


Рис.4.14. Снимок со спутника
 Источник: <https://nsfd.gov.ru/>

Таблица 4.3. Количественные и качественные характеристики Объекта Оценки

Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 510 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2634; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская
Адрес (местонахождение) объекта	Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская
Кадастровый номер	36:28:8300018:2634
Площадь, кв. м	510
Вид права	Право собственности на земельный участок: Собственность, 36:28:8300018:2634-36/091/-2024-3 от 04.06.2024
Собственник (правообладатель)	Общество с ограниченной ответственностью «Славянское наследие» ИНН 366119084 ОГРН 1163668067067
Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237090
Наличие обременений (ограничений) ⁷	Ипотека в силу закона, запрещение регистрации
Категория земель	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования	Для жилищного строительства
Площадь зарегистрированного земельного участка в ЕГРН ⁸ , кв.м	510
Расчётная площадь, кв.м	510
Наличие/отсутствие зданий, сооружений и других улучшений (в том числе возводимых)	Отсутствуют
Рельеф местности	Ровный
Коммуникации	По границе участка
Конфигурация земельного участка	Представлена на рис.4.15.-4.17.

⁷ Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237090

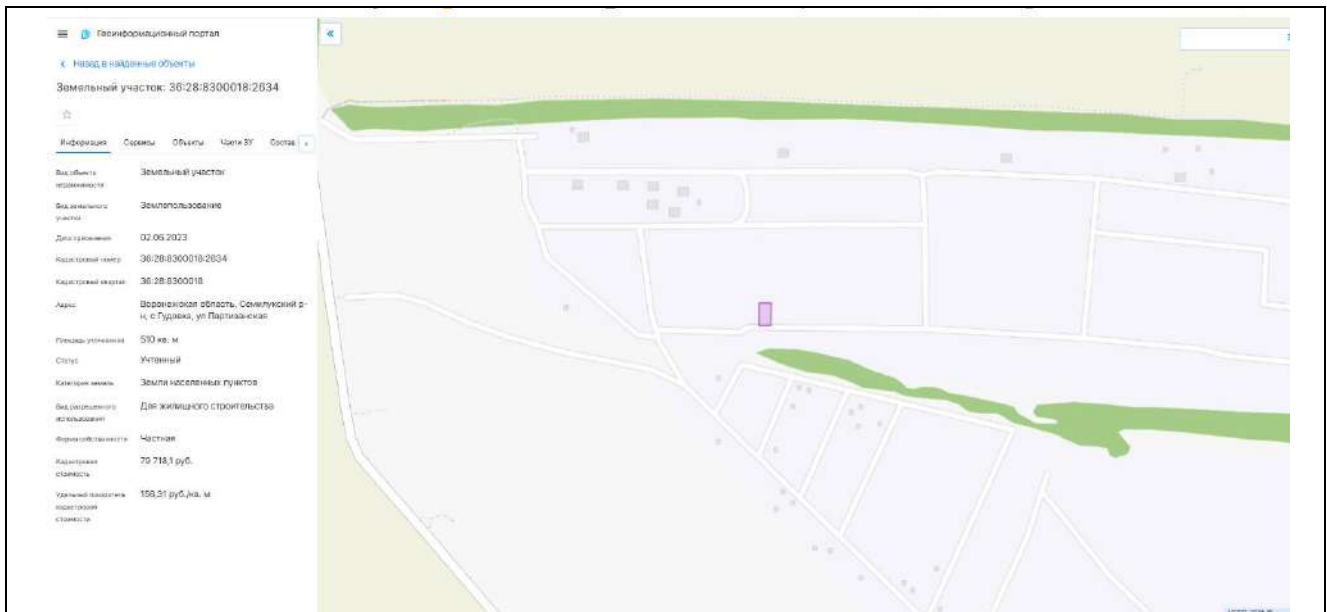


Рис.4.15. План участка на публичной кадастровой карте.
Источник: <https://nspd.gov.ru/>



Рис.4.16. Зоны с особыми условиями использования территории.
Источник: <https://nspd.gov.ru/>



Рис.4.17. Снимок со спутника
 Источник: <https://nspd.gov.ru/>

Таблица 4.4. Количественные и качественные характеристики Объекта Оценки

Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 509 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2633; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская
Адрес (местонахождение) объекта	Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская
Кадастровый номер	36:28:8300018:2633
Площадь, кв. м	509
Вид права	Право собственности на земельный участок: Собственность, 36:28:8300018:2633-36/091/-2024-3 от 03.06.2024
Собственник (правообладатель)	Общество с ограниченной ответственностью «Славянское наследие» ИНН 366119084 ОГРН 1163668067067
Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237329
Наличие обременений (ограничений) ⁸	Ипотека в силу закона, запрещение регистрации
Категория земель	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования	Для жилищного строительства
Площадь зарегистрированного земельного участка в ЕГРН ⁹ , кв.м	509
Расчётная площадь, кв.м	509
Наличие/отсутствие зданий, сооружений и других улучшений (в том числе возводимых)	Отсутствуют
Рельеф местности	Ровный
Коммуникации	По границе участка
Конфигурация земельного участка	Представлена на рис.4.18.-4.20.

⁸ Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237329

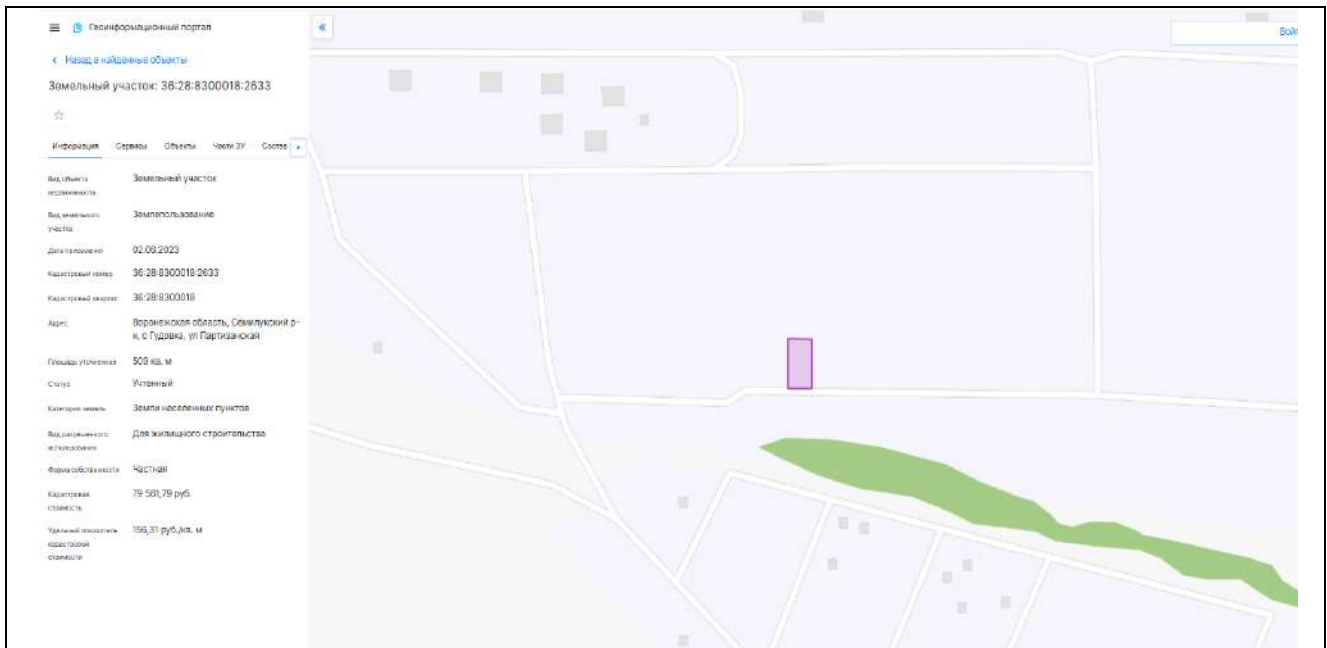


Рис.4.18. План участка на публичной кадастровой карте.

Источник: <https://nspd.gov.ru/>

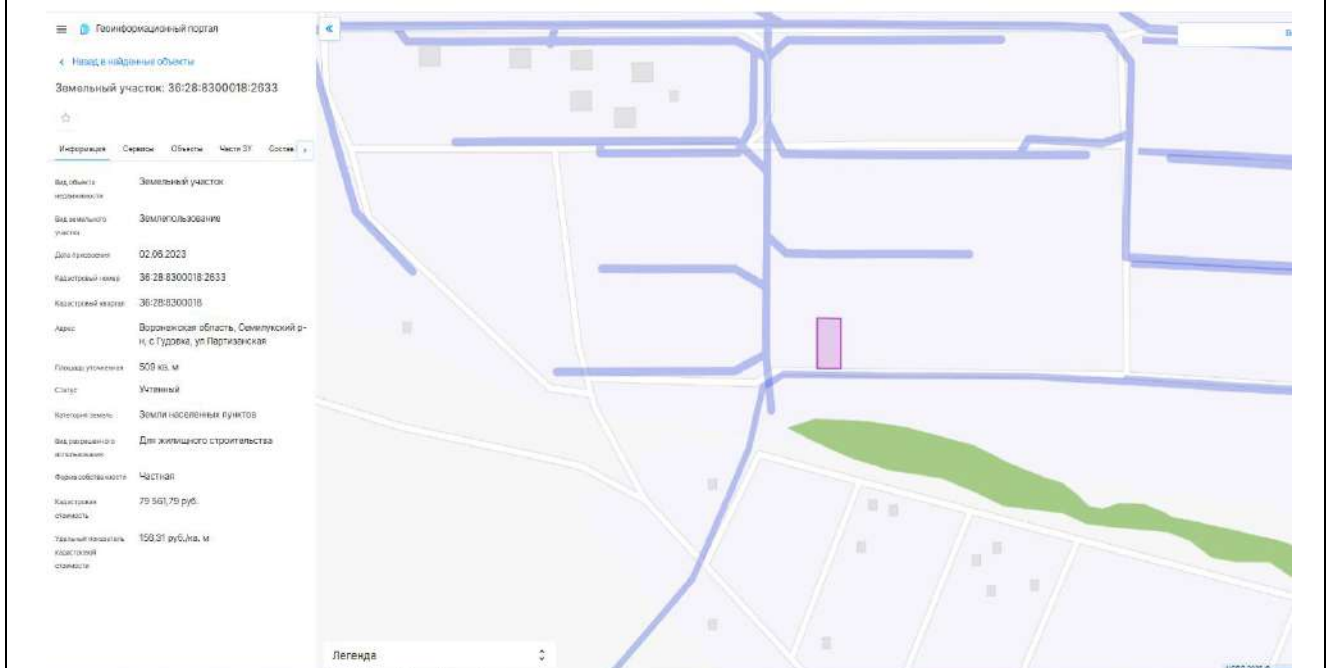


Рис.4.19. Зоны с особыми условиями использования территории.

Источник: <https://nspd.gov.ru/>



Рис.4.20. Снимок со спутника
 Источник: <https://nspd.gov.ru/>

Таблица 4.5. Количественные и качественные характеристики Объекта Оценки

Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 507 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2632; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская
Адрес (местонахождение) объекта	Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская
Кадастровый номер	36:28:8300018:2632
Площадь, кв. м	507
Вид права	Право собственности на земельный участок: Собственность, 36:28:8300018:2632-36/091/-2024-3 от 03.06.2024
Собственник (правообладатель)	Общество с ограниченной ответственностью «Славянское наследие» ИНН 366119084 ОГРН 1163668067067
Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237530
Наличие обременений (ограничений) ⁹	Ипотека в силу закона, запрещение регистрации
Категория земель	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования	Для жилищного строительства
Площадь зарегистрированного земельного участка в ЕГРН ¹⁰ , кв.м	507
Расчётная площадь, кв.м	507
Наличие/отсутствие зданий, сооружений и других улучшений (в том числе возводимых)	Отсутствуют
Рельеф местности	Ровный
Коммуникации	По границе участка
Конфигурация земельного участка	Представлена на рис.4.21.-4.23.

⁹ Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237530



Рис.4.21. План участка на публичной кадастровой карте.

Источник: <https://nspd.gov.ru/>

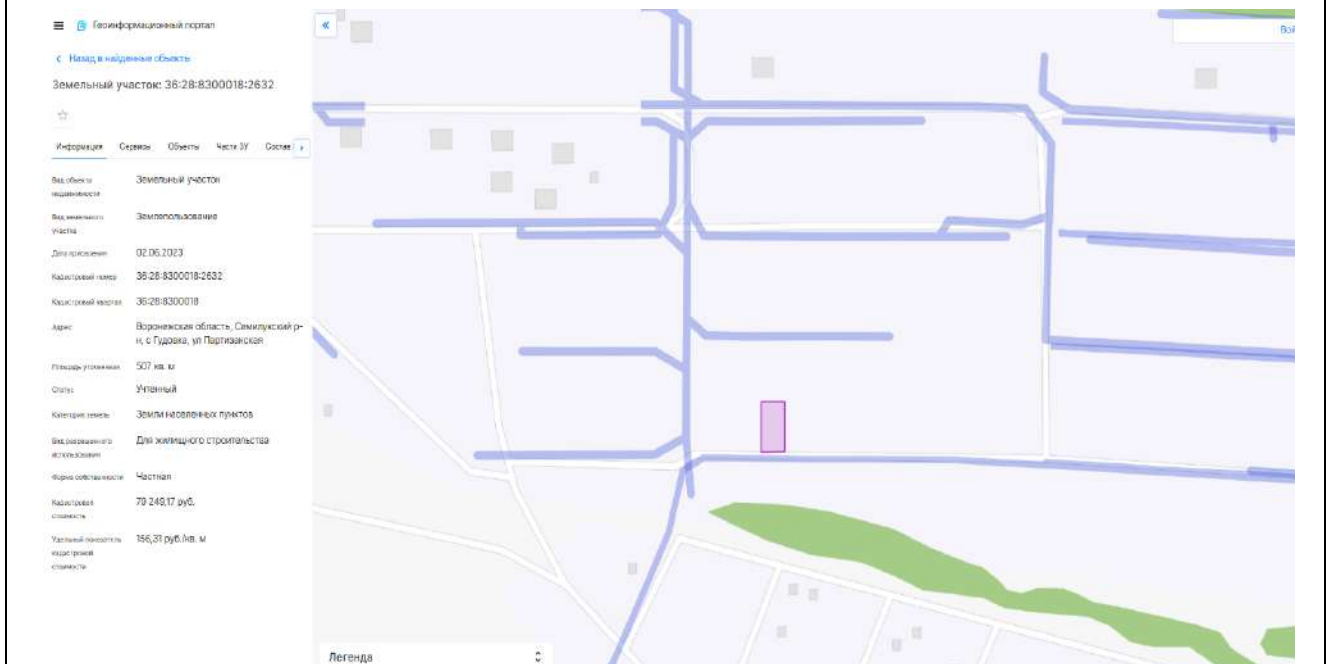


Рис.4.22. Зоны с особыми условиями использования территории.

Источник: <https://nspd.gov.ru/>



Таблица 4.6. Количественные и качественные характеристики Объекта Оценки

Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 506 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2631; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская
Адрес (местонахождение) объекта	Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская
Кадастровый номер	36:28:8300018:2631
Площадь, кв. м	506
Вид права	Право собственности на земельный участок: Собственность, 36:28:8300018:2631-36/091/-2024-3 от 03.06.2024
Собственник (правообладатель)	Общество с ограниченной ответственностью «Славянское наследие» ИНН 366119084 ОГРН 1163668067067
Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238208
Наличие обременений (ограничений) ¹⁰	Ипотека в силу закона, запрещение регистрации
Категория земель	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования	Для жилищного строительства
Площадь зарегистрированного земельного участка в ЕГРН ¹¹ , кв.м	506
Расчётная площадь, кв.м	506
Наличие/отсутствие зданий, сооружений и других улучшений (в том числе возводимых)	Отсутствуют
Рельеф местности	Ровный
Коммуникации	По границе участка
Конфигурация земельного участка	Представлена на рис.4.24.-4.26.

¹⁰ Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238208

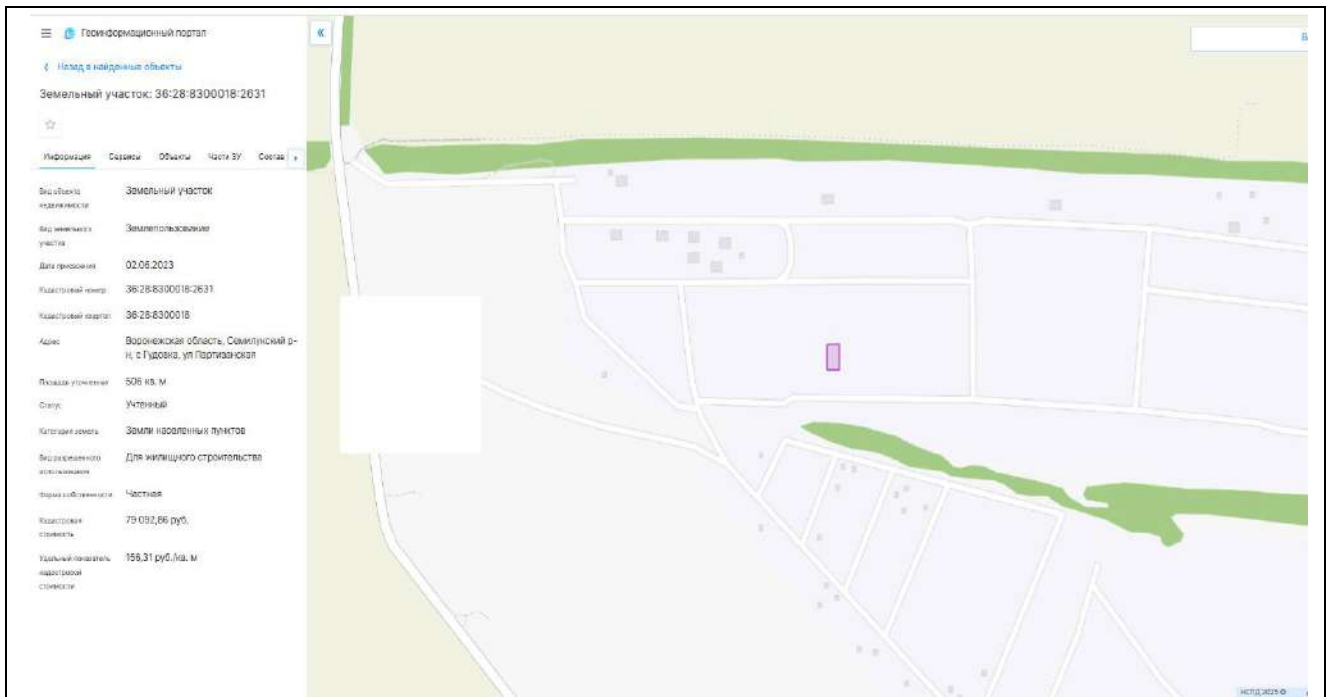


Рис.4.24. План участка на публичной кадастровой карте.

Источник: <https://nspd.gov.ru/>



Рис.4.25. Зоны с особыми условиями использования территории.

Источник: <https://nspd.gov.ru/>



Рис.4.26. Снимок со спутника
 Источник: <https://nspd.gov.ru/>

Таблица 4.7. Количественные и качественные характеристики Объекта Оценки

Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 504 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2630; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская
Адрес (местонахождение) объекта	Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская
Кадастровый номер	36:28:8300018:2630
Площадь, кв. м	504
Вид права	Право собственности на земельный участок: Собственность, 36:28:8300018:2630-36/091/-2024-3 от 03.06.2024
Собственник (правообладатель)	Общество с ограниченной ответственностью «Славянское наследие» ИНН 366119084 ОГРН 1163668067067
Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238225
Наличие обременений (ограничений) ¹¹	Ипотека в силу закона, запрещение регистрации
Категория земель	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования	Для жилищного строительства
Площадь зарегистрированного земельного участка в ЕГРН ¹² , кв.м	504
Расчётная площадь, кв.м	504
Наличие/отсутствие зданий, сооружений и других улучшений (в том числе возводимых)	Отсутствуют
Рельеф местности	Ровный
Коммуникации	По границе участка
Конфигурация земельного участка	Представлена на рис.4.27.-4.29.

¹¹ Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238225

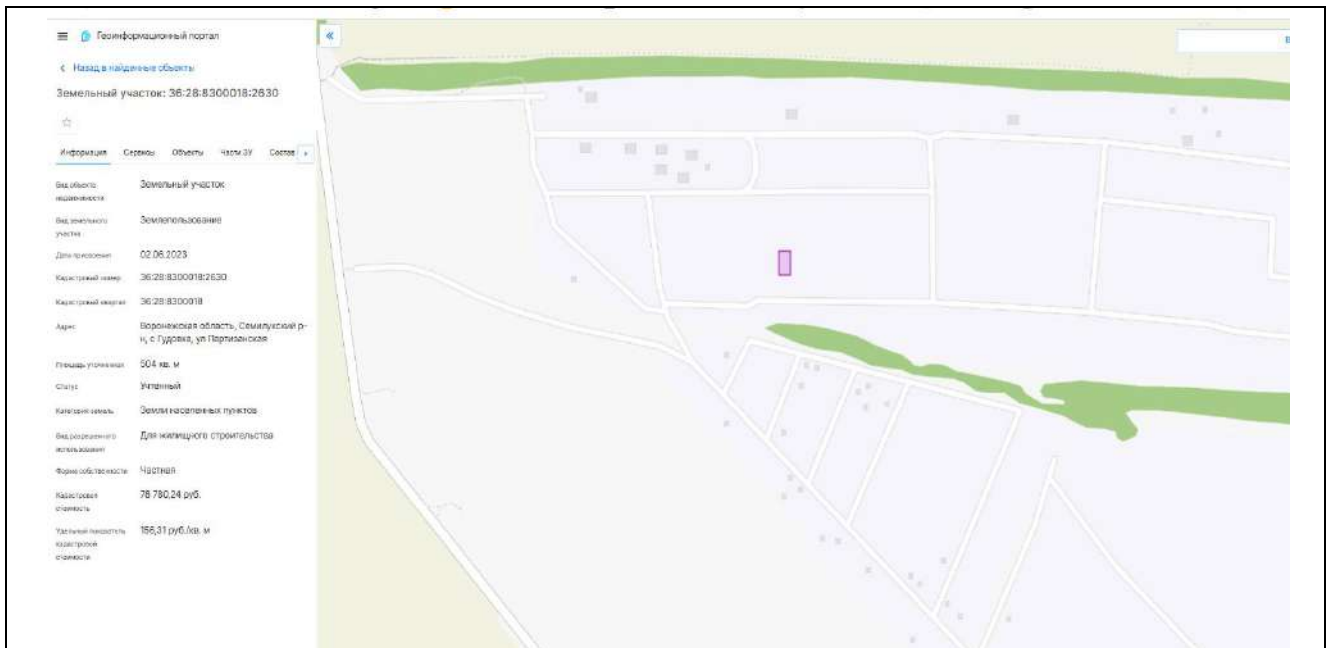


Рис.4.27. План участка на публичной кадастровой карте.

Источник: <https://nspd.gov.ru/>



Рис.4.28. Зоны с особыми условиями использования территории.

Источник: <https://nspd.gov.ru/>

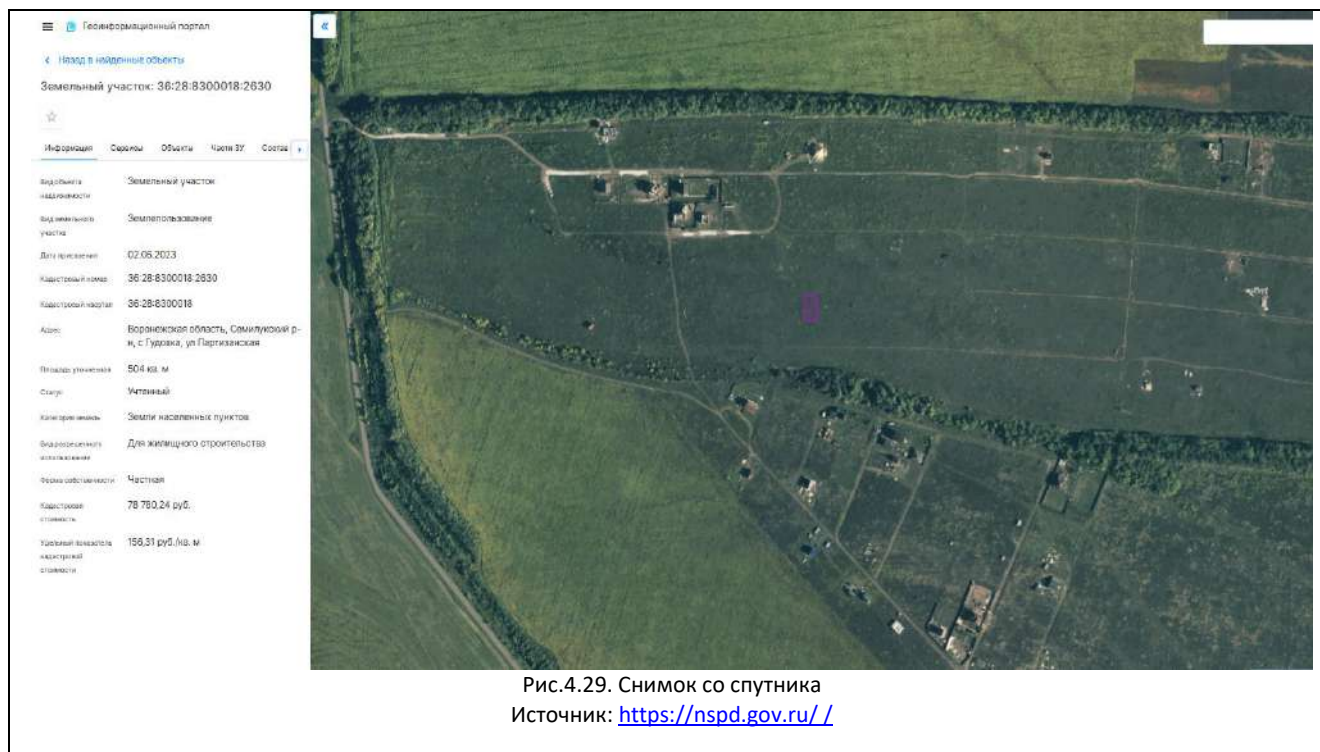


Рис.4.29. Снимок со спутника
 Источник: <https://nspd.gov.ru/>

Таблица 4.8. Количественные и качественные характеристики Объекта Оценки

Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 502 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2629; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская
Адрес (местонахождение) объекта	Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская
Кадастровый номер	36:28:8300018:2629
Площадь, кв. м	502
Вид права	Право собственности на земельный участок: Собственность, 36:28:8300018:2629-36/091/-2024-3 от 03.06.2024
Собственник (правообладатель)	Общество с ограниченной ответственностью «Славянское наследие» ИНН 366119084 ОГРН 1163668067067
Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238467
Наличие обременений (ограничений) ¹²	Ипотека в силу закона, запрещение регистрации
Категория земель	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования	Для жилищного строительства
Площадь зарегистрированного земельного участка в ЕГРН ¹³ , кв.м	502
Расчётная площадь, кв.м	502
Наличие/отсутствие зданий, сооружений и других улучшений (в том числе возводимых)	Отсутствуют
Рельеф местности	Ровный
Коммуникации	По границе участка
Конфигурация земельного участка	Представлена на рис.4.30.-4.32.

¹² Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238467

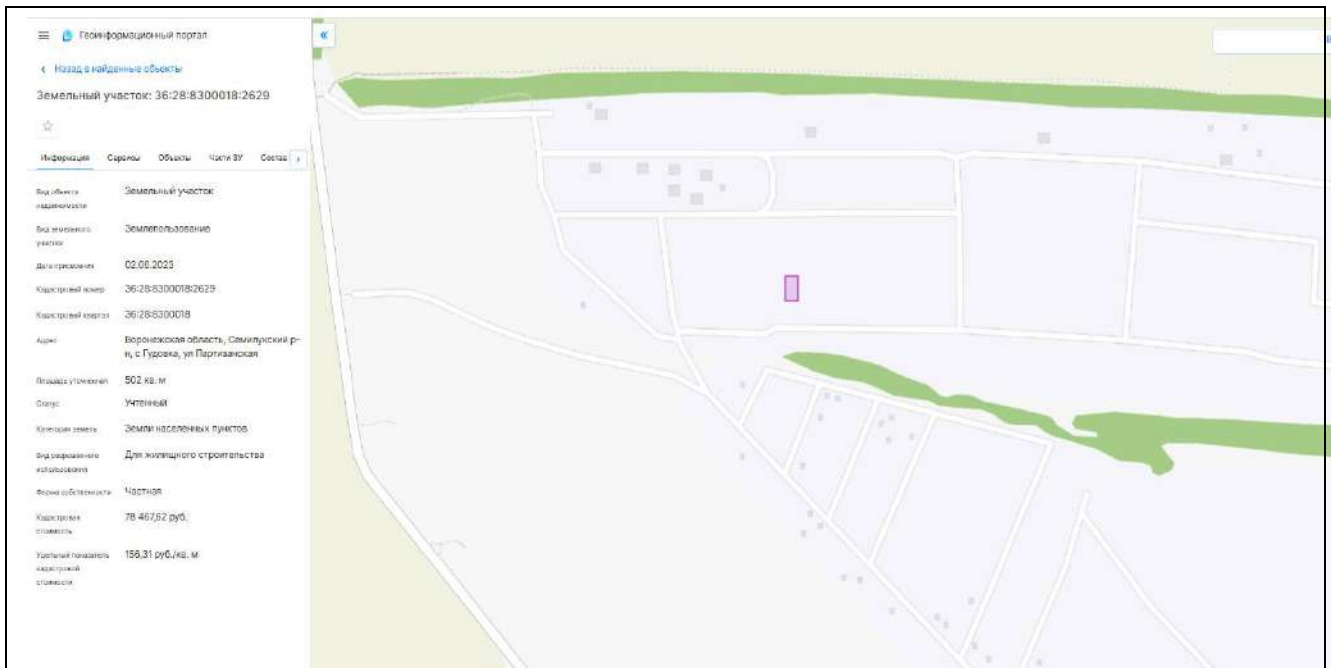


Рис.4.30. План участка на публичной кадастровой карте.

Источник: <https://nspd.gov.ru/>



Рис.4.31. Зоны с особыми условиями использования территории.

Источник: <https://nspd.gov.ru/>

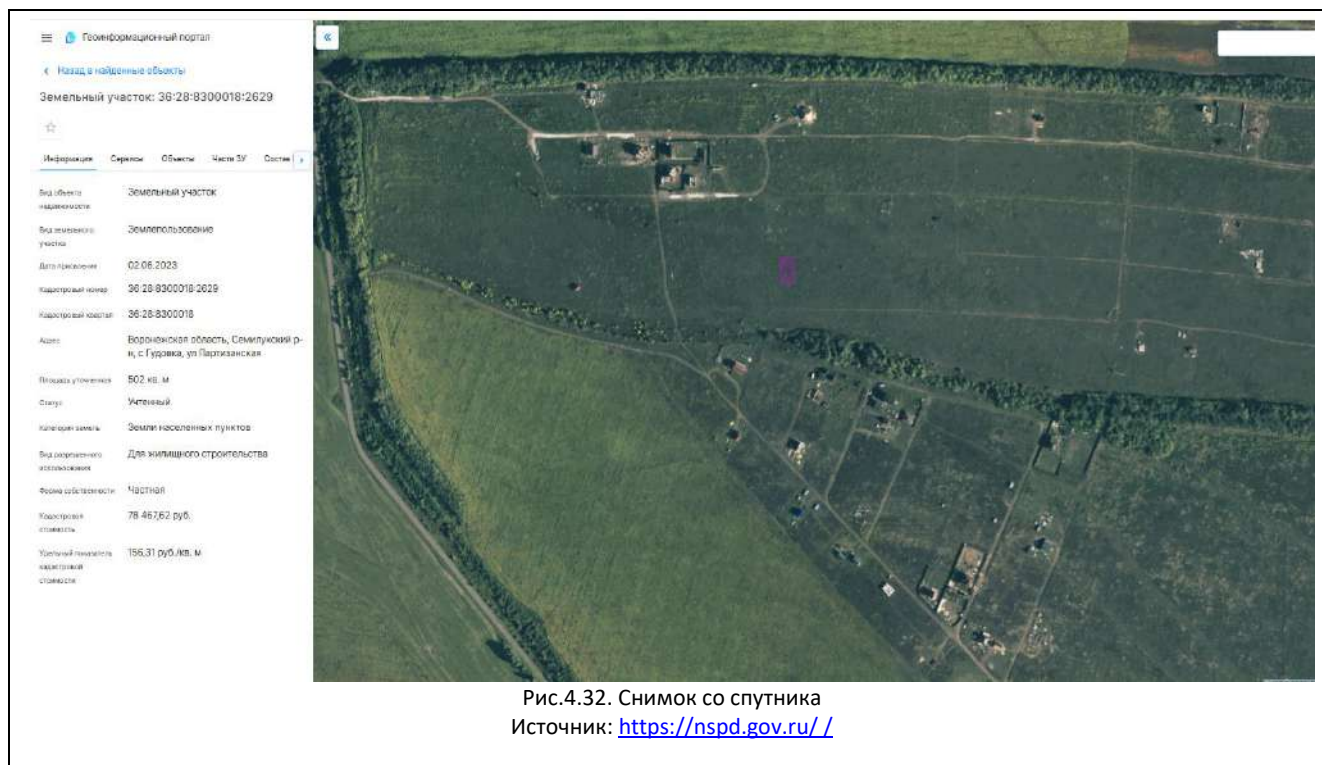


Рис.4.32. Снимок со спутника
 Источник: <https://nspd.gov.ru/>

Таблица 4.9. Количественные и качественные характеристики Объекта Оценки

Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 475 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2628; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская
Адрес (местонахождение) объекта	Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская
Кадастровый номер	36:28:8300018:2628
Площадь, кв. м	475
Вид права	Право собственности на земельный участок: Собственность, 36:28:8300018:2628-36/091/-2024-3 от 03.06.2024
Собственник (правообладатель)	Общество с ограниченной ответственностью «Славянское наследие» ИНН 366119084 ОГРН 1163668067067
Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239253
Наличие обременений (ограничений) ¹³	Ипотека в силу закона, запрещение регистрации
Категория земель	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования	Для жилищного строительства
Площадь зарегистрированного земельного участка в ЕГРН ¹⁴ , кв.м	475
Расчётная площадь, кв.м	475
Наличие/отсутствие зданий, сооружений и других улучшений (в том числе возводимых)	Отсутствуют
Рельеф местности	Ровный
Коммуникации	По границе участка
Конфигурация земельного участка	Представлена на рис.4.33.-4.35.

¹³ Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239253

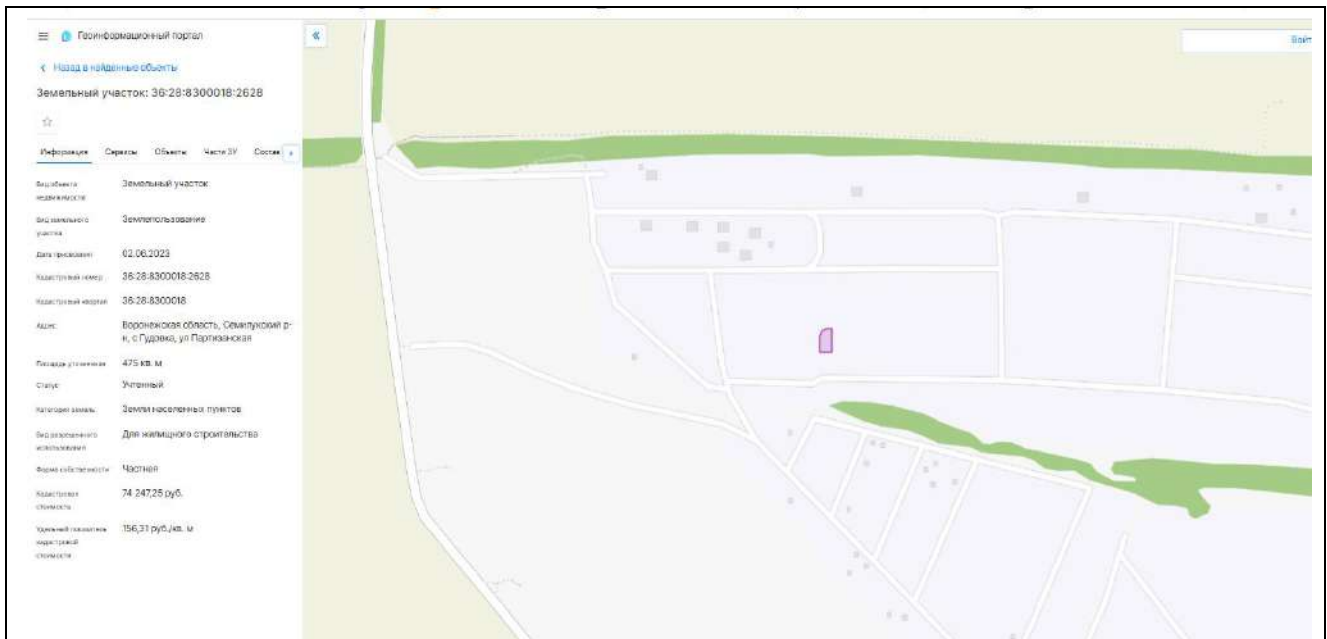


Рис.4.33. План участка на публичной кадастровой карте.

Источник: <https://nspd.gov.ru/>



Рис.4.34. Зоны с особыми условиями использования территории.

Источник: <https://nspd.gov.ru/>



4.3. Материалы фотофиксации Объекта оценки

Осмотр объекта оценки проведен сотрудником оценочной компании АО «ВСТИ» 13.03.2026. Результаты фотофиксации объекта представлены ниже



Воронежская область, Семилукский район, село Гудовка, улица Садовая, земельный участок 3



Воронежская область, Семилукский район, село Гудовка, улица Садовая, земельный участок 3

Внешний вид земельных участков в количестве 8 ед. по адресу: Воронежская область, муниципальный район Семилукский, сельское поселение Губарёвское, село Гудовка, ул. Партизанская





5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Анализ политической ситуации¹⁴

В 2025 году Россия внесла весомый вклад в укрепление основ справедливого многополярного миропорядка, основанного на международном праве и сотрудничестве государств. Предприняты решительные

¹⁴ Информация носит справочный характер

шаги по защите жизненно важных национальных интересов страны на внешнем контуре с упором на ближнее зарубежье и евразийское пространство. Значительно расширено практическое взаимодействие с государствами и объединениями Мирового большинства.

Год прошел под знаком 80-летия Великой Победы. Россия совместно с единомышленниками вновь подтвердила свою приверженность идее незыблемости послевоенного мироустройства и его фундамента в виде целей и принципов Устава ООН в их полноте, совокупности и взаимосвязи. Крупнейшими международными событиями стали торжества с участием Президента Российской Федерации В.В.Путина и лидеров дружественных государств – в Москве 9 мая в ознаменование Победы в Великой Отечественной войне и в Пекине 3 сентября по случаю 80-летия окончания Второй мировой войны.

В Содружестве Независимых Государств 2025 год был объявлен Годом мира и единства в борьбе с нацизмом. Советом глав государств-членов ШОС, а также генеральными секретарями СНГ, ОДКБ и ШОС одобрены заявления в связи с 80-летием окончания Второй мировой войны и образования ООН (сентябрь).

На площадке ООН в Нью-Йорке по инициативе России проведено торжественное заседание Генеральной Ассамблеи в память о жертвах Второй мировой войны (май), при соавторстве 44 государств принята ежегодная резолюция по борьбе с героизацией нацизма и неонацизмом (декабрь).

Отношения всеобъемлющего партнерства и стратегического взаимодействия между Россией и Китаем получили мощный импульс благодаря успешной «дипломатии лидеров» – Президента России В.В.Путина и Председателя КНР Си Цзиньпина, в том числе в ходе обмена визитами в Москву (май) и Пекин (сентябрь). В условиях внешнего давления практическая кооперация между Москвой и Пекином продемонстрировала стрессоустойчивость, взаимные расчеты полностью переведены на национальные валюты. Развитию гуманитарных связей способствовал успех проведенных в 2024-2025 гг. «перекрестных» Годов культуры. Введенный сторонами безвизовый режим поездок граждан создал дополнительные возможности для укрепления дружбы и взаимопонимания между народами России и Китая.

После состоявшейся в январе смены администрации США восстановлен политический диалог с Вашингтоном на высшем и высоком уровнях. В ходе российско-американского саммита в Анкоридже 15 августа достигнуты понимания, которые могли бы лечь в основу урегулирования конфликта вокруг Украины путем устранения его первопричин, включая военные угрозы России, создаваемые расширением НАТО, и политику ущемления прав русского и русскоязычного населения. При содействии США был возобновлен стамбульский процесс: по итогам трех раундов прямых российско-украинских переговоров достигнуты и реализованы договоренности об обмене военнопленными и о передаче тел погибших военнослужащих.

Значительным шагом к укреплению общего пространства обороны Союзного государства России и Белоруссии стало вступление в силу договора о гарантиях безопасности, предусматривающего взаимные обязательства по защите суверенитета и конституционного строя наших стран, неприкосновенности территории и внешней границы Союзного государства с задействованием всех имеющихся сил и средств (март). Новое качество приобрели отношения с КНДР, которая в соответствии с договором о всеобъемлющем стратегическом партнерстве оказала союзническую помощь в освобождении Курской области от украинских боевиков и внесла значительный вклад в создание условий для возвращения региона к мирной жизни. Новый этап в отношениях с Ираном ознаменовало подписание (январь) и вступление в силу (октябрь) договора о всеобъемлющем стратегическом партнерстве.

Государственные визиты Президента России В.В. Путина в Таджикистан (октябрь) и Киргизию (ноябрь) открыли новые перспективы для продвижения политического диалога, торговых и инвестиционно-производственных связей, гуманитарного сотрудничества с этими странами. В ходе государственного визита Президента Казахстана К-Ж.К. Токаева в Россию (ноябрь) подписана декларация о переходе российско-казахстанских отношений на уровень всеобъемлющего стратегического партнерства и союзничества. По итогам состоявшегося в Душанбе второго саммита в формате Россия – Центральная Азия (октябрь) принят План совместных действий на 2025-2027 гг.

Осязаемые результаты достигнуты в деле внешнеполитической поддержки интеграционных процессов на Евразийском континенте. Расширен круг внешних партнеров Евразийского экономического союза. При деятельном участии России заключены соглашения об экономическом партнерстве с ОАЭ (июнь), временное торговое соглашение с Монголией (июнь), соглашение о свободной торговле с Индонезией (декабрь). Началась реализация преференциального торгового соглашения с Ираном.

В Организации Договора о коллективной безопасности определены первоочередные задачи по реализации стратегии коллективной безопасности, предприняты шаги по укреплению боеспособности коллективных сил, одобрена антинаркотическая стратегия на период до 2030 года. По итогам сессии Совета коллективной безопасности ОДКБ (ноябрь) проблематика евразийской безопасности намечена в качестве одного из приоритетов российского председательства в организации в 2026 году.

В целях повышения международной роли Содружества Независимых Государств на октябрьском заседании Совета глав государств-участников в Душанбе решено предоставить ШОС статус наблюдателя при

Содружестве и учредить формат «СНГ плюс». Утверждена концепция военного сотрудничества на период до 2030 года.

Серьезный импульс развитию Шанхайской организации сотрудничества придали решения, принятые при поддержке России на саммите в китайском Тяньцзине (31 августа – 1 сентября). Утверждена стратегия развития организации на период до 2035 года, подписаны соглашения об Универсальном центре противодействия вызовам и угрозам безопасности в Ташкенте и об Антинаркотическом центре в Душанбе.

Договоренности, оформленные в ходе декабряского визита Президента России в Индию, подтвердили совпадение стратегических целей и незыблемость проверенного временем взаимного доверия между двумя странами. Принято развернутое совместное заявление, а также пакет из 28 документов, включая программу развития стратегических направлений российско-индийского экономического сотрудничества на период до 2030 года.

Официальное признание Россией Исламского Эмирата Афганистан (июль) открыло путь к налаживанию межгосударственного сотрудничества в различных сферах, в том числе в области региональной безопасности.

Свидетельством прочности связей с государствами Юго-Восточной Азии стали визиты в Россию руководителей Вьетнама (май), Лаоса (июль), Малайзии (май, август) и Мьянмы (март, сентябрь). Знаковыми вехами отмечено укрепление отношений с Индонезией, которая с 1 января 2025 года приобрела статус государства-участника объединения БРИКС. В течение года состоялись две российско-индонезийские встречи на высшем уровне, в июне принята двусторонняя декларация о стратегическом партнерстве, а в декабре, как отмечено выше, между ЕАЭС и Индонезией заключено соглашение о свободной торговле.

Крупным шагом в развитии традиционно дружественных связей с Египтом стала церемония установки корпуса реактора первого энергоблока сооружаемой Россией АЭС «Эль-Дабаа», состоявшаяся в ноябре с участием президентов В.В.Путина и А.Сиси по видеоконференцсвязи. Была сохранена высокая динамика взаимодействия с Саудовской Аравией, ОАЭ, Алжиром, Катаром, другими арабскими странами Ближнего Востока и Северной Африки. Установлены отношения с новым правительством Сирийской Арабской Республики: Президент САР А.Шараа совершил визит в Москву (октябрь), где был принят В.В.Путиным.

Россия укрепила свои позиции на Африканском континенте. Учрежден диалоговый механизм «Россия – Конфедерация государств Сахеля» на уровне министров иностранных дел. Состоявшаяся в Каире Вторая министерская конференция Форума партнерства Россия – Африка (декабрь) заложила фундамент для проведения в 2026 г. очередного российско-африканского саммита. Заключены межгосударственные соглашения об основах отношений с Мали и Того. Заработало российское посольство в Южном Судане (декабрь).

В отношениях со странами Латинской Америки и Карибского бассейна особенно насыщенными были контакты с Бразилией, председательствовавшей в 2025 году в объединении БРИКС. Проявлением глубины отношений стратегического партнерства с Никарагуа стало решение сандинистского руководства о признании ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей неотъемлемыми частями Российской Федерации и заключении с ними, а также с г.Севастополь соглашений о сотрудничестве (сентябрь). В ходе визита в Москву Президента Венесуэлы Н.Мадуро (май) был подписан двусторонний договор о стратегическом партнерстве и сотрудничестве, который вступил в силу в ноябре. Расширено российское дипломатическое присутствие в ЛАКБ: открыто посольство в Доминиканской Республике (апрель).

Событием общемирового значения стало подписание 71 страной на конференции высокого уровня в Ханое (октябрь) разработанной по инициативе России Конвенции ООН против киберпреступности – первого универсального правового акта в сфере международной информационной безопасности.

По инициативе России и других стран-участниц Группы друзей в защиту Устава ООН Генассамблея ООН провозгласила 14 декабря Международным днем борьбы против колониализма во всех его формах и проявлениях, а 4 декабря – Международным днем борьбы с односторонними принудительными мерами. Эти решения заложили политико-правовой фундамент для принятия совместных с единомышленниками практических шагов на антинеоколониальном и антисанкционном направлениях. Значимый вклад в продвижение антинеоколониального проекта внесло заседание Постоянного комитета «Форума сторонников борьбы с современными практиками неоколониализма – Движения «За свободу наций!»», организованное в ноябре Всероссийской политической партией «Единая Россия».

Россия сохранила за собой статус одного из ведущих организаторов крупных международных форумов: Петербургского международного экономического форума (в пленарном заседании приняли участие руководители Бахрейна, Индонезии, Китая и ЮАР), Восточного экономического форума, Международной встречи высоких представителей, курирующих вопросы безопасности, Международного экономического форума «Россия – Исламский мир: KazanForum», Мировой атомной недели, Российской энергетической недели и других.

Готовность стран Мирового большинства развивать сотрудничество с Россией в области культуры нашла свое отражение в заинтересованном участии их вещательных компаний и исполнителей в организации и

проведении международного музыкального конкурса «Интервидение», с успехом прошедшего в Подмоскowie (сентябрь). Состоявшийся годом ранее по российской инициативе в г.Казань новаторский турнир «Игры будущего» превратился в лучшего популяризатора фиджитал-движения как синтеза спорта и цифровых технологий: вторые «Игры будущего» приняли ОАЭ (декабрь). Восстановлено членство Паралимпийского комитета России в Международном паралимпийском комитете (сентябрь).

Расширена география безвизовых поездок российских граждан.

Помимо упомянутой выше отмены виз для взаимных поездок граждан России и Китая, вступили в силу межправительственные соглашения о взаимной отмене визовых требований для владельцев обычных загранпаспортов с Оманом и Иорданией, подписано аналогичное соглашение с Мьянмой, а также соглашение о взаимной отмене визовых требований для владельцев всех видов паспортов с Саудовской Аравией. В интересах противодействия юридической агрессии Запада заключены двусторонние договоры о взаимной защите граждан от злоупотреблений в сфере международной уголовной юстиции с Белоруссией, Мьянмой и Никарагуа.

Решительное отстаивание национальных интересов в отношениях со странами, чьи правительства предпринимают недружественные антироссийские действия, вынудило их признать невозможность нанесения России «стратегического поражения на поле боя» и заставило перейти к концепции немедленного прекращения боевых действий на украинском театре военных действий. Предпринятые меры по защите православия, других российских религий и конфессий создали благоприятные условия для переселения в нашу страну жителей иностранных государств, в том числе с недружественными правительствами, в рамках выполнения Указа Президента России «Об оказании гуманитарной поддержки лицам, разделяющим традиционные российские духовно-нравственные ценности». Активизировалась борьба с распространением недостоверной информации о России в зарубежных СМИ и соцсетях, в том числе во взаимодействии с иностранными партнерами в рамках Международной ассоциации по фактчекингу.

(Источник информации: https://www.mid.ru/ru/foreign_policy/news/2069210/)

5.2. Социально-экономическое развитие России

При оценке стоимости имущества необходимо учитывать весь комплекс факторов, влияющих на рынок собственности. Экономические, политические, социальные условия региона, в котором расположено оцениваемое имущество, формируют группу внешних факторов, определяющих текущее состояние и перспективу развития различных сегментов рынка.

Данные об основных показателях социально-экономического развития РФ за период 2023-2025 гг. представлены ниже.

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
----------	-------------------------------------------------------

	Январь-сентябрь 2025 г.	В % к январю-сентябрю 2024 г.	Справочно январь-сентябрь 2024 г. в % к январю-сентябрю 2023 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	151765,0 ¹⁾	101,0	104,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	26 345,6	100,5	109,0
Реальные располагаемые денежные доходы		109,2 ²⁾	108,8

1) Первая оценка.
2) Оценка.

	Ноябрь 2025 г.	В % к		Январь-ноябрь 2025 г. в % к январю-ноябрю 2024 г.	Справочно		январь-ноябрь 2024 г. в % к январю-ноябрю 2023 г.
		ноябрю 2024 г.	октябрю 2025 г.		ноябрь 2024 г. в % к ноябрю 2023 г.	октябрь 2024 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		99,5	91,8	100,9	104,3	94,9	105,2
Индекс промышленного производства		99,3	95,9	100,8	104,6	99,6	105,1
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	695,0	120,1	50,1	105,4	94,6	44,6	96,7
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,0	127,1	114,1	97,6	89,5	97,8	100,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	463,9	97,0	96,3	99,3	102,2	102,1	100,2
в том числе железнодорожного транспорта	205,6	95,9	96,4	98,6	98,8	105,1	94,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	5 217,2	103,3	96,9	102,5	105,8	98,3	108,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 710,5	103,3	99,1	102,7	103,5	99,3	104,3
Индекс потребительских цен		106,6	100,4	109,0	108,9	101,4	108,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		98,9	99,1	102,4	103,9	101,0	112,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,6	91,1	98,7	87,5	80,4	102,5	79,9
⁴ Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5	96,8	102,8	79,1	67,3	98,8	71,8

	Октябрь 2025 г.	В % к октябрю 2024 г.	Январь-октябрь 2025 г. в % к январю-октябрю 2024 г.	Справочно	
				октябрь 2024 г. в % к октябрю 2023 г.	январь-октябрь 2024 г. в % к январю-октябрю 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	99 707	114,3	114,4	116,4	117,9
реальная		106,1	104,7	107,2	108,9

Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2025.pdf>

Экономическая ситуация в Российской Федерации¹⁵

1. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за III квартал и январь-сентябрь 2025 года. Объем ВВП России за III квартал 2025г. составил в текущих ценах 54 501,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2024 г. составил 100,6%. Индекс дефлятор ВВП за III квартал 2025 г. по отношению к ценам III квартала 2024г. составил 106,6%. Объем ВВП России за январь-сентябрь 2025 г. составил в текущих ценах 151 765,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2024 г. составил 101,0%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2025 г. по отношению к ценам января-сентября 2024 г. составил 105,6%.

2. Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в ноябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в январе-ноябре 2025 г. - 100,9%.

3. Индекс промышленного производства¹⁾ в ноябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,3%, в январе-ноябре 2025 г. - 100,8%.

4. Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в ноябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,7%, в январе-ноябре 2025 г. - 98,5%.

5. Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в ноябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,0%, в январе-ноябре 2025 г. - 102,6%.

6. Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в ноябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,4%, в январе-ноябре 2025 г. - 99,3%.

7. Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в ноябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,6%, в январе-ноябре 2025 г. - 98,3%. По данным обследования деловой активности в декабре 2025 г., в котором приняли участие 338 организаций, осуществляющих обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности (с исключением сезонного фактора) составило (-4%), в ноябре 2025 г. - (-5%), в октябре 2025 г. - (-7)%.

8. Жилищное строительство. В ноябре 2025 г. возведено 1,7 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 31,9 тыс. жилых домов. Всего построено 109,7 тыс. новых квартир. В январе-ноябре 2025 г. возведено 11,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 434,4 тыс. жилых домов. Всего построено 1 064,3 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 59,5 млн кв. метров, или 65,0% от общего объема жилья, введенного в январе-ноябре 2025 года. В обследовании инвестиционной активности организаций, проведенном по состоянию на 10 октября 2025 г., приняли участие 23,0 тыс. организаций. По результатам обследования инвестиционную деятельность осуществляли 96% организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, и 55% - малых предприятий (без микропредприятий). Основными источниками финансирования инвестиций в основной капитал для большинства организаций в 2025 г., как и в предыдущие годы, являлись собственные средства, их использовали 85% респондентов, на использование кредитных и заемных средств указали 30% руководителей организаций.

9. Грузовые перевозки. В январе-ноябре 2025 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 5 049,3 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2 270,4 млрд, автомобильного - 365,0 млрд, морского - 59,3 млрд, внутреннего водного - 55,0 млрд, воздушного - 1,6 млрд, трубопроводного - 2 298,1 млрд тонно-километров.

10. Оборот розничной торговли в ноябре 2025 г. составил 5 217,2 млрд рублей, или 103,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2025 г. - 55 181,7 млрд рублей, или 102,5%. В ноябре 2025 г. оборот розничной торговли на 96,8% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,2% (в ноябре 2024 г. - 96,2% и 3,8% соответственно). В ноябре 2025 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,5%, непродовольственных товаров - 52,5% (в ноябре 2024 г. - 47,4% и 52,6% соответственно).

11. Индекс предпринимательской уверенности, характеризующий деловой климат в розничной торговле, в IV квартале 2025 г. по сравнению с предыдущим кварталом снизился и составил (-6%). В IV квартале 2025 г. по сравнению с III кварталом 2025 г. увеличение индекса предпринимательской уверенности было отмечено в 19 субъектах Российской Федерации. В 52 субъектах Российской Федерации указанный индекс снизился, в 14 субъектах - остался на том же уровне. Основными факторами, ограничивающими активность организаций розничной торговли, в IV квартале 2025 г. по-прежнему остаются высокий уровень налогов и недостаточный платежеспособный спрос населения.

¹⁵ Источник: <https://www.economy.gov.ru/>

12. Экспорт России, по данным Банка России, в январе-октябре 2025 г. составил 341,6 млрд долларов США, или 96,3% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 240,0 млрд долларов, или 97,9%.

13. В ноябре 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,7%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,4%. Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в ноябре 2025 г. составил 100,3%, с начала года - 105,1% (в ноябре 2024 г. - 101,1%, с начала года - 107,8%). В ноябре 2025 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,7% (в ноябре 2024 г. - на 2,3%).

14. Индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2025 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,1%, из него в добыче полезных ископаемых - 98,5%, в обрабатывающих производствах - 99,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 98,3%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,8%.

15. На конец октября 2025 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, в целом по России составила 271 847,5 млрд рублей, из нее просроченная - 6 608,6 млрд рублей, или 2,4% от общей суммы задолженности (на конец октября 2024 г. - 2,3%, на конец сентября 2025 г. - 2,4%). Кредиторская задолженность в целом по России на конец октября 2025 г., по оперативным данным, составила 128 029,4 млрд рублей, из нее просроченная - 6 222,3 млрд рублей, или 4,9% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец октября 2024 г. - 4,5%, на конец сентября 2025 г. - 4,8%). Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец октября 2025 г., по оперативным данным, составила 143 818,1 млрд рублей, в том числе просроченная - 386,3 млрд рублей, или 0,3% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец октября 2024 г. - 0,3% и на конец сентября 2025 г. - 0,3%). Дебиторская задолженность в целом по России на конец октября 2025 г., по оперативным данным, составила 123 744,1 млрд рублей, из нее просроченная - 7 747,1 млрд рублей, или 6,3% от общего объема дебиторской задолженности (на конец октября 2024 г. - 5,5%, на конец сентября 2025 г. - 6,2%).

16. Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2025 г. составила 99 707 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 14,3%.

Вывод:

К концу 2025 года рост российской экономики резко замедлился, приблизившись к стагнации. По данным Росстата, увеличение ВВП за 11 месяцев составило лишь 1%, что, как отмечают в Минэкономике, соответствует официальному прогнозу.

В ноябре показатель вырос минимально — на 0,1% в годовом выражении после октябрьских 1,6%.¹⁶

В 2025 году, если верить прогнозам Минэкономразвития, Банка России и РАНХиГС, темп увеличения ВВП страны продолжит замедляться. В отношении российской валюты экономисты также не прогнозируют позитива. Её плавная девальвация, видимо, продолжится. Прогнозы по ВВП упорно отстают от реальности.

На прошедшем в Петербурге в конце апреля Международном конгрессе финансистов заведующий лабораторией финансовых исследований Института Гайдара Алексей Ведев охарактеризовал текущее состояние экономики РФ как "с высокими рисками и достаточно неопределённое". Он признал, что прошлогодний рост ВВП на 3,6% оказался сюрпризом. "Набор моделей, который сейчас есть, абсолютно недооценивает экономику, — заявил эксперт. — Настолько сильные происходят структурные изменения как в финансовой сфере, так и в реальном секторе, что, например, в прошлом году, как мы ни считали, получалось не более 2,5% роста. По факту — 3,6%. В этом году у нас прогноз — 2,4%. И то с большими допущениями".

Официальная оценка Минэкономразвития РФ, опубликованная в начале апреля, гласит, что в феврале 2024 года рост ВВП РФ составил 7,7% в годовом сравнении после увеличения на 4,6% в январе. За январь–февраль министерство фиксирует рост ВВП на 6%.

Рост цен подпитывается ситуацией на рынке труда, где из-за дефицита рабочей силы предприятия вынуждены поднимать зарплаты. Рост концентрируется в мегаполисах. Алексей Ведев отметил усилившееся влияние городов-миллионников на экономику страны. "Есть ещё один фактор — фактор Москвы, — рассказал он. — Столица растёт фантастическими темпами. А это 20% экономики. Рост промышленного производства здесь на уровне 15–20%. Индия и Китай просто отдыхают. И конечно же, идёт приток инвестиций. В стройку, дороги, метро. И если в 1990–е и 2000–е преобладало закрытие предприятий, то сейчас они открываются. Конечно, в совершенно других сферах — электроника, IT".

По словам экономиста, к этой модели подтягивается и Петербург, где также идёт рост инвестиций. То же относится и к остальным городам-миллионникам. "Это внушает оптимизм, — обнадёжил Ведев. — В принципе 2025–2027 годы мы можем провести не в стагнации, а в каком-то росте, ну хотя бы на уровне 3%. Плохая новость

¹⁶ Источник: <https://www.kommersant.ru/doc/8339572>

состоит в том, что если мы выросли в прошлом году на 3,6%, а Москва — на 10%, то что происходит с остальными регионами? Там падение на все 5– 10%".

Директор Центра макроэкономического анализа и прогнозирования Россельхозбанка (РСХБ) Максим Петрович ожидает положительного эффекта от наметившейся тенденции строительства транспортных магистралей. "Россия во многом растёт за счёт региональных центров, но эти центры достаточно разобщены, — указал он. — Кроме авиасообщения, другая связь отсутствует. Поэтому любое развитие логистики от Москвы в сторону Питера, Сочи, Казани, Новосибирска и дальше, на восток, безусловно, должно дать огромный дополнительный эффект за счёт развития этих менее охваченных ростом локаций".

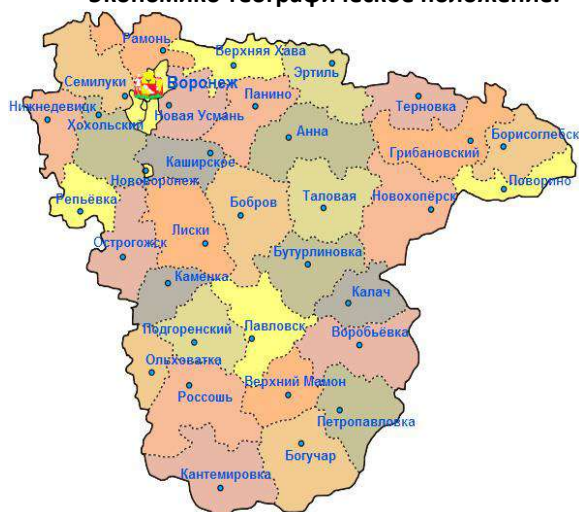
Несмотря на общую внешнеполитическую обстановку, Оценщик не выявил существенного негативного влияния на рынок объекта оценки.

5.3. Социально-экономическое положение Воронежской области

Источник: www.govrn.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.¹⁷



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 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 1000 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.

¹⁷ Официальный сайт Администрации Воронежской области: <http://econom.govrn.ru/its/monitoring-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya>

Экономическое положение Воронежской области по официальным данным за январь-ноябрь 2025 года характеризовалось следующими показателями, представленными в Таблице 5.1 (Источник: <https://36.rosstat.gov.ru/>).

Таблица 5.1. Основные показатели социально-экономического развития Воронежской области в январе-ноябре 2025 года

	Январь-сентябрь 2025 г.	Январь-сентябрь 2025 г. в % к январю-сентябрю 2024 г.		Справочно: январь-сентябрь 2024 г. в % к январю-сентябрю 2023 г.	
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	207,4	97,8		111,3	

	Ноябрь 2025 г.	В % к		Январь-ноябрь 2025 г.	Январь-ноябрь 2025 г. в % к январю-ноябрю 2024 г.	Справочно: январь-ноябрь 2024 г. в % к январю-ноябрю 2023 г.
		ноябрю 2024 г.	октябрю 2025 г.			
Оборот организаций, млрд рублей ¹⁾	381,9	106,6	96,6	3975,9	108,2	113,0
Индекс промышленного производства	x	107,5	94,8	x	100,4	103,9
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади жилых помещений	163,0	109,1	111,2	1583,8	89,5	112,7
Объем продукции сельского хозяйства, млрд рублей	52,4	97,4	76,4	399,9	110,4	87,1
Грузооборот автомобильного транспорта всех видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн т-км	344,9	104,5	89,9	3735,1	104,1	92,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	87,6	106,1	95,7	911,4	102,0	107,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	15,8	98,0	102,4	174,0	98,4	99,2
Индекс потребительских цен на товары и услуги	x	106,2	100,1	x	110,0	108,4
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	104,6	98,8	x	109,8	108,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), тыс. человек ²⁾	24,6	84,2	96,9	x	x	x
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным министерства труда и занятости населения Воронежской области), тыс. человек	5,0 ³⁾	110,4 ³⁾	100,5 ³⁾	5,0	96,5	67,8

¹⁾ В действующих ценах.
²⁾ Показатель представляет собой среднюю величину результатов выборочных обследований рабочей силы за три последних месяца.
³⁾ На конец месяца.

	Октябрь 2025 г.	Октябрь 2025 г. в % к		Январь-октябрь 2025 г.	Январь-октябрь 2025 г. в % к январю-октябрю 2024 г.	Справочно: январь-октябрь 2024 г. в % к январю-октябрю 2023 г.
		октябрю 2024 г.	сентябрю 2025 г.			
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	76616,6	117,7	104,0	73332,1	120,2	118,5
реальная	x	109,2	103,0	x	108,9	109,5

В январе-ноябре 2025 года оборот организаций составил 3975,9 млрд рублей и по сравнению с январем-ноябрем 2024 года увеличился на 8,2%.

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 январь-ноябрь 2025 года по сравнению с январем-ноябрем 2024 года составил 100,4%, в ноябре 2025 года по сравнению с ноябрем 2024 года – 107,5%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в ноябре 2025 года составил 25,3 млрд рублей, или 105,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего месяца предыдущего года; в январе-ноябре – 224,1 млрд рублей, или 118,9% к аналогичному периоду 2024 года.

Ввод в действие (эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в январе-ноябре 2025 года зданий 92,3% имели жилое назначение.

Оборот розничной торговли в январе-ноябре 2025 года составил 911,4 млрд рублей, или 102,0% к уровню соответствующего периода предыдущего года в сопоставимых ценах. В ноябре 2025 года оборот розничной

торговли на 96,1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществлявшими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,9% (в ноябре 2024 г. – 95,7% и 4,3% соответственно). В ноябре 2025 года в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 41,5%, непродовольственных товаров – 58,5% (в ноябре 2024 г. – 42,0% и 58,0% соответственно).

Инвестиции в нефинансовые активы. За январь-сентябрь 2025 года инвестиции в нефинансовые активы (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составили 138,8 млрд рублей, из них 98,0% пришлось на инвестиции в основной капитал.

Инвестиции в основной капитал. В январе-сентябре 2025 года использовано 207,4 млрд рублей инвестиций в основной капитал (по полному кругу хозяйствующих субъектов).

В ноябре 2025 года по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары – 100,3%, непродовольственные товары – 99,9%, услуги – 100,2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в ноябре текущего года составил 100,2% (в ноябре 2024 г. – 101,6%). В ноябре 2025 года цены на продовольственные товары повысились относительно предыдущего месяца на 0,3% (в ноябре 2024 г. – на 2,6%).

Цены на непродовольственные товары в ноябре 2025 года снизились на 0,1% (в ноябре 2024 г. – повысились на 0,6%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2025 года относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 98,8%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 99,1%, обрабатывающих производствах – 98,7%, обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха – 98,9%, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 101,1%.

В ноябре индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 96,2%, в том числе в растениеводстве – 97,2%, в животноводстве – 95,2%.

В ноябре 2025 года сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 100,1%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию – 100,5%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения – 100,4%, индекс цен на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 96,0%.

В январе-октябре 2025 года в консолидированный бюджет области поступило налогов и сборов на сумму 152,8 млрд рублей (60,7% от общей суммы налоговых доходов), из них в доходы местных бюджетов – 27,9 млрд рублей (11,1%).

В январе-октябре 2025 года, по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 92,5 млрд рублей (653 организации получили прибыль в размере 117,8 млрд рублей, 214 организаций имели убыток на сумму 25,3 млрд рублей).

Кредиторская задолженность в целом по области на конец октября 2025 года, по оперативным данным, составила 743,3 млрд рублей, из нее просроченная 9,4 млрд рублей, или 1,3% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец октября 2024 г. и на конец сентября 2025 г. – по 1,4 %).

Дебиторская задолженность в целом по области на конец октября 2025 года, по оперативным данным, составила 770,4 млрд рублей, из нее просроченная – 31,5 млрд рублей, или 4,1% от общего объема дебиторской задолженности (на конец октября 2024 г. – 3,5%, на конец сентября 2025 г. – 4,7%).

Вывод: Анализ статистических данных показывает, что в январе-ноябре 2025 г. по большинству основных социально-экономических показателей в Воронежской области наблюдались положительные тенденции.

5.4. Анализ рынка недвижимости Воронежской области

5.4.1. Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект

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

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в

соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

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

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

- Жилая недвижимость, в том числе:
 - частные жилые дома (в том числе загородные) с разбивкой на потребительские классы: стандарт, бизнес, элитный;
 - таунхаусы с разбивкой на потребительские классы: стандарт, бизнес, элитный.
 - многоквартирные жилые дома;
 - квартиры;
 - жилые комнаты.
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

- Застроенные земельные участки.
- Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
- Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

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

- Доходная недвижимость;
- Условно доходная недвижимость;
- Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- Уникальные объекты;
- Редкие объекты;
- Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- Активные рынки недвижимости;
- Неактивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- Незастроенные земельные участки;
- Готовые объекты;
- Незавершенные строительством объекты;
- Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

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

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

В данном случае с учетом типа Объекта оценки оценщиком проводится анализ рынка жилой

недвижимости г. Воронежа.

5.4.2. Обзор рынка земельных участков г. Воронежа и населенных пунктов Воронежской области¹⁸

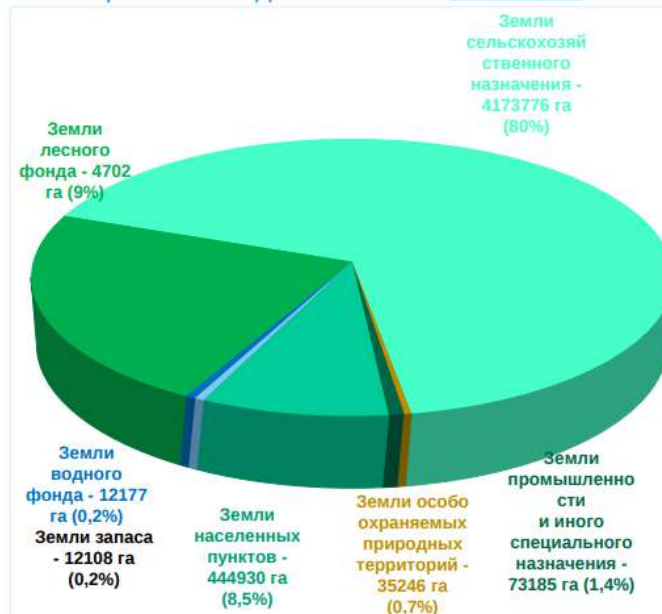
Земельный участок - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной 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 другую¹⁹.

**Земельный фонд Воронежской области
на 1 января 2025 года составляет 5 221 627 га**



Структура земельного фонда Воронежской области по категориям земель

¹⁸По информации с сайтов Internet: <https://www.vrx.ru>, <https://www.avito.ru/>, <https://voronezh.cian.ru/> и др.

¹⁹Источник: <http://www.investocenka.ru/otsenka/otsenka-zemelnykh-uchastkov.html>

Таблица 5.2. Структура земель по категориям и динамика их изменения

№ п/п	Категория земель	2023 год		2024 год		Изменения 2023- 2024гг., +/- га
		тыс. га	%	тыс. га	%	
1	Земли сельскохозяйственного назначения	4174,4	80	4173,7	80	(-0,7)
2	Земли населенных пунктов	444,9	8,5	444,9	8,5	-
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	72,6	1,4	73,2	1,4	(+0,6)
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	35,2	0,7	35,3	0,7	(+0,1)
5	Земли лесного фонда	470,2	9	470,2	9	-
6	Земли водного фонда	12,2	0,2	12,2	0,2	-
7	Земли запаса	12,1	0,2	12,1	0,2	-
	ИТОГО	5221,6	100	5221,6	100	-

Таблица 5.3. Структура земель по категориям в разрезе муниципальных районов

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Наименование муниципальных районов и городских округов	Итого земель в административных границах, га	Земли сельскохозяйственного назначения, га	Земли населенных пунктов, га	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения, га	Земли особо охраняемых территорий и объектов, га	Земли лесного фонда, га	Земли водного фонда, га	Земли запаса, га	
1	Аннинский	209802	176379	16020	1827	-	15219	357	-
2	Бобровский	223304	157962	15316	2088	19	47814	105	-
3	Богучарский	217979	178907	14311	8740	75	14743	1191	12
4	Борисоглебский	137091	93772	12373	1442	18	28196	115	1175
5	Бутурлиновский	180202	141914	17901	1603	18	18439	218	109
6	Верхнемамонский	134534	103484	7680	1400	12	20607	1278	73
7	Верхнехавский	125296	94819	10396	1373	17777	641	290	-
8	Воробьевский	123562	105204	12571	801	10	4642	-	334
9	Грибановский	201564	139052	17355	3231	2486	38721	66	853
10	Калачеевский	210583	181355	17876	960	12	10380	-	-
11	Каменский	99857	88889	7282	737	6	2613	-	330
12	Кантемировский	234778	211550	12955	1973	-	8299	-	1
13	Каширский	106020	90838	7424	1028	74	5389	437	230
14	Лискинский	203273	158368	14245	4428	856	23633	1743	-
15	Нижнедевицкий	119588	100731	11607	1034	-	6216	-	-
16	Новоусманский	124698	92383	17509	2722	1	11937	146	-
17	Новохоперский	233393	181149	14263	3583	10476	17675	547	5700
18	Ольховатский	104492	93254	5978	975	7	4278	-	-
19	Острогожский	172515	137675	11000	2828	9	20253	707	43
20	Павловский	188566	140814	10697	4901	3	30661	850	640
21	Панинский	139818	124466	11551	1411	-	2161	229	-
22	Петропавловский	164359	137058	10229	487	6	16344	235	-
23	Поворинский	106560	89198	7165	1547	3216	5434	-	-
24	Подгоренский	157932	133900	8946	1551	22	12857	656	-
25	Рамонский	128051	79746	16091	2782	14	28586	832	-
26	Репьевский	93365	83282	6254	278	-	3395	71	85
27	Россошанский	237091	210707	17321	1899	3	6826	345	-
28	Семилукский	158186	128180	17750	2016	-	8797	213	1230
29	Таловский	190956	163772	16846	2166	-	7585	146	441
30	Терновский	139063	117611	10333	1262	-	9573	121	163
31	Хохольский	145104	106572	14890	9006	127	13680	829	-
32	Эртильский	145781	130784	10732	516	-	2410	450	889
33	г. Нововоронеж	4613	-	3543	-	-	1070	-	-
34	г. Воронеж	59651	-	38520	-	-	21131	-	-
	Итого	5221627	4173775	444930	73185	35247	470205	12177	12108

Аналитическая информация, отражающая основные причины по перераспределению земель⁷

Площадь земель сельскохозяйственного назначения по состоянию на 01.01.2025 составила 4173,7 тыс. га, из которых 3808,4 тыс. га сельскохозяйственные угодья, в том числе 2902,7 тыс. га пашни.

По сравнению с прошлым годом площадь земель сельскохозяйственного назначения уменьшилась на 0,7 тыс. га, в связи с принятыми постановлениями Правительства Воронежской области о переводе земельных участков из одной категории земель в другую.

Уменьшение земель сельскохозяйственного назначения на 0,6 тыс. га произошло в связи с переводом земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения. Из них земли промышленности увеличились на 0,1 тыс. га, земли обороны и безопасности увеличились на 0,4 тыс. га и земли иного специального назначения на 0,1 тыс. га.

Уменьшение земель сельскохозяйственного назначения на 0,1 тыс. га произошло в связи с переводом земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель особо охраняемых территорий и объектов в целях строительства объектов туристической инфраструктуры.

Краткий анализ изменений за отчетный год²⁰

Площадь земель, находящихся в собственности граждан, за отчетный период уменьшилась на 12 тыс. га и составила 2319,3 тыс. га.

Уменьшение площади земель в категории земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности граждан, произошло в связи с выкупом юридическими лицами земельных участков и земельных долей граждан.

Собственность юридических лиц увеличилась на 27,3 тыс. га и составила 735,6 тыс. га, в связи с выкупом юридическими лицами земельных участков и земельных долей граждан, а также выкупом земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Государственная и муниципальная собственность уменьшилась на 15,3 тыс. га и составила 2166,7 тыс. га.

Общее описание основных цветообразующих факторов, влияющих на стоимость земельных участков

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 площадь, форму участка, тип поверхности (ровная, холмистая), наличие или возможность подключения к объектам инженерной инфраструктуры и т.п.

Таблица 5.4. Ценообразующие факторы для з/участков под жилую застройку²¹

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под жилую застройку.

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,42
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,13
4	Наличие электроснабжения на участке	0,12
5	Наличие газоснабжения на участке	0,10
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,09

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

²⁰Источник информации: <https://rosreestr.gov.ru/>

²¹Справочник оценщика недвижимости-2025 автор Лейфер Л.А. «Земельные участки. Часть 2»

Таблица 5.5. Корректирующие коэффициенты на масштаб для з/у¹⁶ под жилую застройку

Таблица 85. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170	
<10	1,00	1,25	1,40	1,49	1,55	1,60	1,65	1,70	1,72	1,78	
10-30	0,80	1,00	1,12	1,20	1,25	1,28	1,32	1,35	1,38	1,42	
30-50	0,72	0,88	1,00	1,07	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,27	
50-70	0,67	0,84	0,94	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14	1,16	1,19	
70-90	0,64	0,80	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	
90-110	0,62	0,78	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,11	
110-130	0,61	0,76	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	
130-150	0,59	0,74	0,82	0,88	0,92	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	
150-170	0,58	0,72	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,03	
>170	0,56	0,70	0,79	0,84	0,87	0,90	0,93	0,95	0,97	1,00	

Таблица 5.6. Корректирующие коэффициенты на передаваемые имущественные права для з/у под жилую застройку²²

Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,84	0,94
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,72	0,88

Таблица 5.7. Корректирующие коэффициенты на долевую собственность для земельных участков²³

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить *	0,88	0,93	0,91
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,74	0,92	0,85

В таблице ниже представлена выборка предложений о продаже земельных участков схожих по основным показателям с оцениваемым земельным участком.

5.5. Анализ рынка недвижимости Воронежской области

5.5.1. Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект

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,

²² Справочник оценщика недвижимости-2025 автор Лейфер Л.А. «Земельные участки. Часть 2»

²³ Сборник Стат-Риэлт

государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

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

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

- Жилая недвижимость, в том числе:
 - частные жилые дома (в том числе загородные) с разбивкой на потребительские классы: стандарт, бизнес, элитный;
 - таунхаусы с разбивкой на потребительские классы: стандарт, бизнес, элитный.
 - многоквартирные жилые дома;
 - квартиры;
 - жилые комнаты.
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

- Застроенные земельные участки.
- Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
- Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

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

- Доходная недвижимость;
- Условно доходная недвижимость;
- Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- Уникальные объекты;
- Редкие объекты;
- Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- Активные рынки недвижимости;
- Неактивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- Незастроенные земельные участки;
- Готовые объекты;
- Незавершенные строительством объекты;
- Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

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

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

На дату оценки, Объект оценки представляет собой незастроенные земельные участки, пригодные для постройки на них индивидуальных жилых домов.

В данном случае с учетом типа Объекта оценки оценщиком проводится анализ рынка земельных участков под индивидуальное жилищное строительство Воронежской области.

Таблица 5.5. Ценообразующие факторы для з/участков под жилую застройку²⁴

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под жилую застройку.

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,42
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,13
4	Наличие электроснабжения на участке	0,12
5	Наличие газоснабжения на участке	0,10
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,09

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

Таблица 5.6. Корректирующие коэффициенты на масштаб для з/у¹⁶ под жилую застройку

Таблица 85. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170	
<10	1,00	1,25	1,40	1,49	1,55	1,60	1,65	1,70	1,72	1,78	
10-30	0,80	1,00	1,12	1,20	1,25	1,28	1,32	1,36	1,38	1,42	
30-50	0,72	0,89	1,00	1,07	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,27	
50-70	0,67	0,84	0,94	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14	1,16	1,19	
70-90	0,64	0,80	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	
90-110	0,62	0,78	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11	
110-130	0,61	0,76	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	
130-150	0,59	0,74	0,82	0,88	0,92	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	
150-170	0,58	0,72	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,03	
>170	0,56	0,70	0,79	0,84	0,87	0,90	0,93	0,95	0,97	1,00	

Таблица 5.7. Корректирующие коэффициенты на передаваемые имущественные права для з/у под жилую застройку²⁵

Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,84	0,94
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,72	0,88

В таблице ниже представлена выборка предложений о продаже земельных участков схожих по основным показателям с оцениваемыми земельными участками.

²⁴ Справочник оценщика недвижимости-2025 автор Лейфер Л.А. «Земельные участки. Часть 2»

²⁵ Справочник оценщика недвижимости-2025 автор Лейфер Л.А. «Земельные участки. Часть 2»

Таблица 5.8. Примеры предложений по продаже земельных участков, аналогичных оцениваемым объектам

Элемент сравнения	Ед. изм.	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9
Цена продажи	руб.	1 100 000	700 000	750 000	1 000 000	860 000	580 000	650 000	1 000 000	850 000
Общая площадь	м2	1 268	1 000	900	1 232	800	1 000	1 000	1 300	1 000
Цена 1 кв. м площади	руб./м2	868	700	833	812	1 075	580	650	769	850
Условия финансирования		Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия рынка (условия продажи)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Совершенная сделка или предложение (торг)		На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции
Местоположение		Воронежская обл., Семилукский р-н, Губарёвское сельское поселение, с. Гудовка, Верхняя ул., 21	Воронежская область, Семилукский район, в границах СХА им.Ленина, севернее с.Гудовка, участок №66	Воронежская область, р-н Семилукский, с Гудовка, ул Мира, уч № 42	Воронежская область, Семилукский муниципальный район, Губаревское сельское поселение, село Гудовка, ул. Веселая, участок 4	Воронежская область, Семилукский район, Губаревское с/пос, Гудовка село, ул. Речная, 6	Воронежская область, Семилукский район, Губаревское с/пос, Гудовка село, ул. Вислевского	Воронежская область, Семилукский район, Губаревское с/пос, Гудовка село, ул. Вишневая	Воронежская область, Семилукский муниципальный район, Губаревское сельское поселение, село Гудовка, ул Веселая, уч № 40	Воронежская обл., Семилукский р-н, Губарёвское сельское поселение, с. Гудовка, Нижняя ул., 15
Статус населённого пункта		Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Коммуникации		Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
Категория и назначение земельного участка		Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства
Рельеф, форма участка		Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.
Дополнительные улучшения		Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений
Характер подъездных путей		Удобные подъездные пути, грунтовая	Удобные подъездные пути, грунтовая	Удобные подъездные пути, грунтовая	Удобные подъездные пути, грунтовая	Удобные подъездные пути, твердая автодорога.	Удобные подъездные пути, твердая	Удобные подъездные пути, грунтовая	Удобные подъездные пути, грунтовая	Удобные подъездные пути, грунтовая

Элемент сравнения	Ед. изм.	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9
		автодорога, свободный доступ.	автодорога, свободный доступ.	автодорога, свободный доступ.	автодорога, свободный доступ.		автодорога.	автодорога, свободный доступ.	автодорога, свободный доступ.	автодорога, свободный доступ.
Источник информации		https://www.avito.ru/semiluki/zemelnye_uchastki/uchastok_127_sot_izhs_7858340208?context=H4sIAAAAAA...wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/semiluki/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_7794422572?context=H4sIAAAAAA...wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://voronezh.cian.ru/sale/suburban/318858256/?mlSearchSessionGuid=3487bb288037293037cf24e76f17abde	https://www.avito.ru/semiluki/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_4424753792?context=H4sIAAAAAA...wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://voronezh.cian.ru/sale/suburban/325673426/	https://voronezh.cian.ru/sale/suburban/288668011/?mlSearchSessionGuid=3487bb288037293037cf24e76f17abde	https://voronezh.cian.ru/sale/suburban/324815139/	https://www.avito.ru/semiluki/zemelnye_uchastki/uchastok_113_sot_izhs_7275160728?context=H4sIAAAAAA...wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/semiluki/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_4205576703?context=H4sIAAAAAA...wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Источник информации: указан в Таблице

Вывод: Проведенный анализ рынка земельных участков, а также местоположения Объекта оценки, правоустанавливающих документов, других количественных и качественных характеристик Объекта оценки, позволяет сделать вывод о среднем уровне ликвидности Объекта оценки. В среднем срок экспозиции на рынке недвижимости с аналогичными характеристиками, что и у оцениваемого, может составлять от 180 дней.

Скидка на торг при продаже земельных участков в условиях активного рынка может находиться в диапазоне от 4,5% до 12,9%, согласно расширенному интервалу «Справочнику Оценщика недвижимости-2025» под редакцией Лейфера Л.А, сегмент «Земельные участки. Часть 2», стр. 374.

Стоимость 1 кв.м. земельного участка под земли населённых пунктов (для индивидуального жилищного строительства) в районе расположения Объекта оценки (Воронежская область Семилвкский район, с. Гудовка) можно спрогнозировать в районе от 580 руб. до 1075 руб. за 1 кв.м., без учета торга.

5.6. Формирование вывода о степени ликвидности объекта

Ликвидность — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности — характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В качестве количественной меры ликвидности используется временной интервал, называемый сроком экспозиции. Под сроком экспозиции понимается период времени, в течение которого объект экспонируется на рынке до достижения соглашения между продавцом и покупателем о его покупке. Начальной точкой отсчета срока экспозиции является выставление публичной оферты о продаже объекта. Конечной точкой отсчета является фиксация договоренности между продавцом и покупателем и снятие объекта с экспонирования (прекращение оферты).

Ликвидность объекта зависит от расположения, качества и состояния объекта, наличия специфических особенностей или специализации, активности рынка, соотношения спроса и предложения и ряда других факторов.

Ликвидность как характеристика объекта может быть задана качественно, как высокая, средняя, низкая. Качественный термин определяется границами срока экспозиции.

В Методических рекомендациях по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога (рекомендованы для применения Решением Комитета по залогам и оценке (Протокол от 27.04.2021 года)) предлагается использовать следующую качественную шкалу:

Таблица 5.9. Качественная шкала ликвидности

Ликвидность	Высокая	Средняя	Низкая
Срок экспозиции, дней	0-90	90-365	Более 365

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщику. В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

- Загородная недвижимость пользуется стабильным спросом на рынке, что обуславливается их ограниченным предложением.
- Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры микрорайона.

Типичный срок экспозиции Объекта оценки принят в соответствии со следующей градацией:

Таблица 5.4. Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка земельных участков

Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.01.2026 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 19.01.2026 г.\)](#)

- типичные для рынка сроки¹ продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов Статриэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	11	5	4	5	7
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	5	11	7	6	7	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	26	14	11	14	21
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	12	28	18	15	18	27

Источник: данные «Статриэлт»

Срок экспозиции Объекта оценки составит 9 месяцев. По результатам анализа вышерассмотренных факторов в соответствии с объектом оценки обладает средним показателем ликвидности.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Понятие «наилучшего и оптимального использования», применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование пустого земельного участка или возведенного на нем здания, причем обязательны условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий. Понятие «наилучшего и оптимального 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 наилучшем и оптимальном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - возможность возведения сооружения для наилучшего его использования.
2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству и положению зонирования.
3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику участка.
4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.
5. Учитывая цель оценки – для предоставления в банк, НЭИ объекта необходимо проводить на текущую дату в текущем использовании. В связи с этим, глубокий анализ НЭИ не проводился. Оценка проводится исходя из текущего использования Объектов оценки - для жилищного строительства.

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- **Согласование задания на оценку и заключение договора**
На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы.
- **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 объекту оценки. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке в сегменте, к которому относится объект оценки.
- **Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта**
Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования объекта оценки.
- **Применение подходов и методов оценки**
При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный. При невозможности применения какого-либо из подходов в отчете об оценке приводится обоснованный отказ.
- **Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке, определение итоговой стоимости объекта оценки**
Целью согласования промежуточных результатов оценки является определение преимуществ и недостатков каждого из подходов оценки, и, тем самым, выработка единой стоимости объекта оценки.
- **Составление отчета об оценке**

Процесс оформления отчета об оценке в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

7.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания, выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

Сведения, необходимые для полного и достаточно точного представления результата оценки:

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2016 с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

7.3. Краткое описание подходов и методов оценки

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.

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.

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

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

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

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

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

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

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

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

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и объектом аналогом;
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- 2) определение денежного потока.
- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Затратный подход представляет собой 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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

7.4. Обоснование выбора подходов и методов оценки

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владели Оценщики, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже объектов аналогичных оцениваемому. В рамках сравнительного подхода будет использован метод «Прямого сравнения продаж».

Отказ от использования доходного подхода обусловлен существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью, необходимая для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации. Применение доходного подхода осложнено тем фактом, что рынок сдачи в аренду аналогичных объектов недостаточно развит, соответственно, нет возможности по имеющейся информации достоверно определить ставку аренды, что в конечном итоге может привести к существенному искажению рыночной стоимости. Поэтому Оценщиками было принято решение не использовать доходный подход.

Применение затратного подхода было признано Оценщиками нецелесообразным, так как затратный подход к оценке применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости.

Таким образом, в рамках настоящей оценки при определении рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик применял сравнительный подход, метод прямого сравнения продаж.

7.5. Процесс определения рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Метод прямого сравнения продаж при оценке недвижимости основывается на информации о ценах продажи аналогичных объектов и, следовательно, на принципе замещения.

Метод предполагает, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект недвижимости заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Поэтому цены, уплаченные за схожие или сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого объекта или их группы.

Обоснование выбора единицы сравнения

В аналитических материалах по рынку жилой недвижимости в качестве единицы сравнения повсеместно используется стоимость 1 кв. м для домов и стоимость 1 сотки для земельных участков. Таким образом, для определения стоимости Объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м с для жилого дома и стоимость 1 сотки для земельного участка.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Наиболее важные характеристики были отобраны Оценщиком исходя из следующей информации:

- Экспертное мнение оценщиков АО «ВСТИ», выполнивших более 10 000 отчетов об оценке недвижимости;
- Методическая литература и сборники корректировок под редакцией Л.А.Лейфер;
- Сборники корректировок «Статриэлт».

Обоснование выбора объектов-аналогов

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик и характеристик Объекта оценки. Объекты аналоги принадлежат к тому же классу недвижимости, что и Объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам Объекта оценки.

7.5.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки - земельных участков

Для определения стоимости оцениваемых земельных участков, оценщиком были изучены предложения свободных земельных участков в районе расположения Объекта оценки. Для учета факторов, влияющих на стоимость рассматриваемых участков, таких как: площадь участка, категория и назначение, инфраструктура рядом с объектами, возможность подключения коммуникаций, наличие охраны и др., были введены поправочные коэффициенты.

Таблица 7.1. Описание объектов сравнения для расчета стоимости Объекта оценки:

Земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; количество 9 ед. адрес: Воронежская область, муниципальный район Семилукский, сельское поселение Губарёвское, село Гудовка

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Кадастровый номер			36:28:8300018:1478	6:28:8300018:1272	36:28:8300018:708	36:28:8300018:1480
Цена продажи	руб.		1 000 000	830 000	850 000	850 000
Общая площадь	м2		1 300	1 164	1 150	1 200
Цена 1 кв. м площади	руб./м2		769	713	739	708
Условия финансирования			Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Передаваемые имущественные права			Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия рынка (условия продажи)			Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Совершенная сделка или предложение (торг)			На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции
Местоположение		Воронежская область, муниципальный район Семилукский, сельское поселение Губарёвское, село Гудовка	Воронежская обл., Семилукский р-н, Губарёвское сельское поселение, с. Гудовка, Верхняя ул., 21	Воронежская область, Семилукский район, в границах СХА им.Ленина, севернее с.Гудовка, участок №66	Воронежская область, р-н Семилукский, с Гудовка, ул. Мира, уч № 42	Воронежская область, Семилукский муниципальный район, Губаревское сельское поселение, село Гудовка, ул. Веселая, участок 4
Коммуникации			Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
Категория и назначение земельного участка		Земли населённых пунктов/Для жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства
Рельеф участка			Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.
Дополнительные улучшения			Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений
Характер подъездных путей			Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.
Источник информации			https://www.avito.ru/semiluki/zemelnye_uchastki/uchastok_127_sot.izhs_7858340208?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/semiluki/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.izhs_7794422572?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA	https://voronezh.cian.ru/sale/suburban/318858256/?mlSearchSessionGuid=3487bb288037293037cf24e76f17abde	https://www.avito.ru/semiluki/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot.izhs_4424753792?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA

Расположение объектов-аналогов и объекта оценки относительно друг друга на Яндекс-картах (<https://yandex.ru/map-constructor/>):

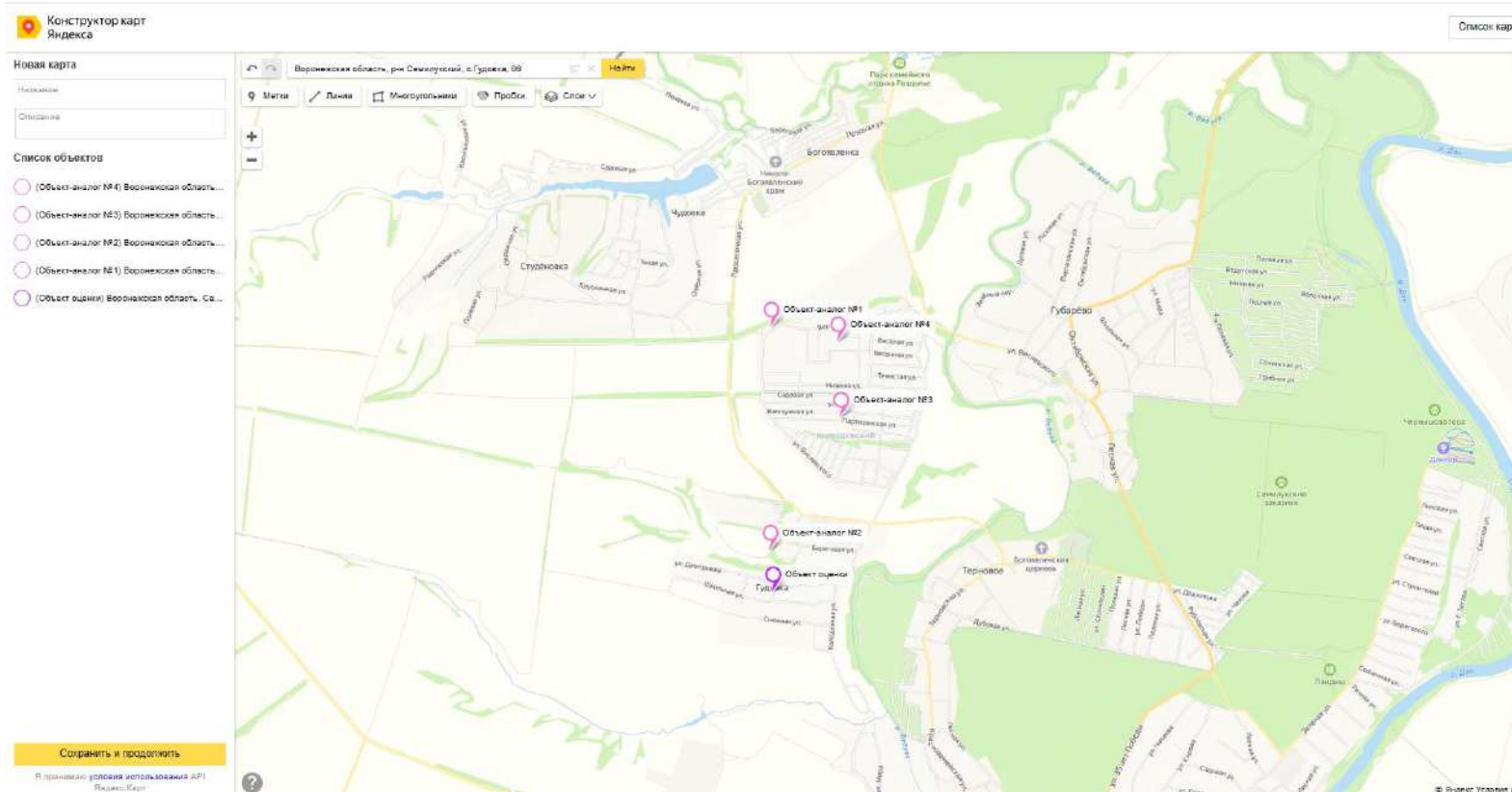


Таблица 7.2. Корректировки и расчет стоимости Объекта оценки:

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 3019 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:110; адрес: Воронежская область, муниципальный район Семилукский, сельское поселение Губарёвское, село Гудовка, улица Садовая, зем. уч-к 3

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена продажи	руб.	-	1 100 000	700 000	750 000	1 000 000
Общая площадь	м2	3 019	1 268	1 000	900	1 232
Цена 1 кв. м площади	руб./м2	-	868	700	833	812
Условия финансирования			Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка на условия финансирования	руб./м2		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		868	700	833	812
Передаваемые		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

имущественные права						
<i>Корректировка на передаваемые права</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		868	700	833	812
Условия рынка (условия продажи)			Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия рынка</i>	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		868	700	833	812
Совершенная сделка или предложение (торг)			На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции
<i>Корректировка на торг</i>	%		-13,9	-13,9	-13,9	-13,9
Скорректированная цена	руб./м2		747	603	717	699
Местоположение		Воронежская область, р-н Семилукский, с.Гудовка, ул.Садовая, уч.3	Воронежская обл., Семилукский р-н, Губарёвское сельское поселение, с. Гудовка, Верхняя ул., 21	Воронежская область, Семилукский район, в границах СХА им.Ленина, севернее с.Гудовка, участок №66	Воронежская область, р-н Семилукский, с Гудовка, ул Мира, уч № 42	Воронежская область, Семилукский муниципальный район, Губаревское сельское поселение, село Гудовка, ул. Веселая, участок 4
Статус населённого пункта		Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
<i>Корректировка на местоположение</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		747	603	717	699
Коммуникации		Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
<i>Корректировка на коммуникации</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		747	603	717	699
Категория и назначение земельного участка		Земли населённых пунктов/Для жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства
<i>Корректировка на категорию и назначение участка</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		747	603	717	699
Масштаб	м2	3 019	1 268	1 000	900	1 232
<i>Корректировка на масштаб</i>	коэфф.		0,870	0,838	0,824	0,866
Скорректированная цена	руб./м2		650	505	591	606
Рельеф, форма участка		Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.
<i>Корректировка на рельеф</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		650	505	591	606
Дополнительные улучшения		Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений
<i>Корректировка на дополнительные улучшения</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00

Скорректированная цена	руб./м2		650	505	591	606
Характер подъездных путей		Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.
<i>Корректировка на характер подъездных путей</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		650	505	591	606
Общая валовая коррекция	руб./м2		97	98	126	93
% от первоначальной стоимости	%		11%	14%	15%	12%
Обратная величина			8,929	7,143	6,623	8,696
Весовой коэффициент	доли единицы		0,2844	0,2276	0,2110	0,2770
Средневзвешенная стоимость	руб./м2		185	115	125	168
Стоимость 1 кв. м площади земельного участка, руб./м2						593
Стоимость земельного участка площадью 3019 кв.м, с кадастровым номером 36:28:8300018:110 сравнительным подходом, руб.						1 790 267

Источник: расчеты оценщика

Таблица 7.3. Корректировки и расчет стоимости Объекта оценки:

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 487 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2635; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена продажи	руб.	-	1 100 000	1 750 000	800 000	1 000 000
Общая площадь	м2	487	1 268	2 500	900	1 200
Цена 1 кв. м площади	руб./м2	-	868	700	889	833
Условия финансирования			Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
<i>Корректировка на условия финансирования</i>	руб./м2		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		868	700	889	833
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Корректировка на передаваемые права</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		868	700	889	833
Условия рынка (условия продажи)			Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия рынка</i>	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		868	700	889	833
Совершенная сделка или предложение (торг)			На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции
<i>Корректировка на торг</i>	%		-13,9	-13,9	-13,9	-13,9
Скорректированная цена	руб./м2		747	603	765	717
Местоположение		Воронежская область, р-н Семилукский, с.Гудовка, ул.Партизанская	Воронежская обл., Семилукский р-н, Губарёвское сельское поселение, с. Гудовка, Верхняя ул., 21	Воронежская обл., Семилукский р-н, Губарёвское сельское поселение, с. Гудовка, ул. Дмитриева	Воронежская область, р-н Семилукский, с Гудовка, ул Мира, уч № 42	Воронежская область, Семилукский район, Губаревское с/пос, Гудовка село, ул. Вислевского

Статус населённого пункта		Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
<i>Корректировка на местоположение</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		747	603	765	717
Коммуникации		Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
<i>Корректировка на коммуникации</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		747	603	765	717
Категория и назначение земельного участка		Земли населённых пунктов/Для жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства
<i>Корректировка на категорию и назначение участка</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		747	603	765	717
Масштаб	м2	487	1 268	2 500	900	1 200
<i>Корректировка на масштаб</i>	коэфф.		1,165	1,299	1,103	1,155
Скорректированная цена	руб./м2		871	783	844	828
Рельеф, форма участка		Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.
<i>Корректировка на рельеф</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		871	783	844	828
Дополнительные улучшения		Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений
<i>Корректировка на дополнительные улучшения</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		871	783	844	828
Характер подъездных путей		Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.
<i>Корректировка на характер подъездных путей</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		871	783	844	828
Общая валовая коррекция	руб./м2		124	180	79	111
% от первоначальной стоимости	%		14%	26%	9%	13%
Обратная величина			6,993	3,891	11,236	7,519
Весовой коэффициент	доли единицы		0,2359	0,1313	0,3791	0,2537
Средневзвешенная стоимость	руб./м2		205	103	320	210
Стоимость 1 кв. м площади земельного участка, руб./м2						838
Стоимость земельного участка площадью 487 кв.м, с кадастровым номером 36:28:8300018:2635 сравнительным подходом, руб.						408 106

Источник: расчеты оценщика

Таблица 7.4. Корректировки и расчет стоимости Объекта оценки:

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 510 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2634; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена продажи	руб.	-	1 100 000	1 750 000	800 000	1 000 000
Общая площадь	м2	510	1 268	2 500	900	1 200
Цена 1 кв. м площади	руб./м2	-	868	700	889	833
Условия финансирования			Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка на условия финансирования	руб./м2		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		868	700	889	833
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		868	700	889	833
Условия рынка (условия продажи)			Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия рынка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		868	700	889	833
Совершенная сделка или предложение (торг)			На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции
Корректировка на торг	%		-13,9	-13,9	-13,9	-13,9
Скорректированная цена	руб./м2		747	603	765	717
Местоположение		Воронежская область, р-н Семилукский, с.Гудовка, ул.Партизанская	Воронежская обл., Семилукский р-н, Губарёвское сельское поселение, с. Гудовка, Верхняя ул., 21	Воронежская обл., Семилукский р-н, Губарёвское сельское поселение, с. Гудовка, ул. Дмитриева	Воронежская область, р-н Семилукский, с Гудовка, ул Мира, уч № 42	Воронежская область, Семилукский район, Губаревское с/пос, Гудовка село, ул. Вислевского
Статус населённого пункта		Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка на местоположение	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		747	603	765	717
Коммуникации		Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
Корректировка на коммуникации	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		747	603	765	717
Категория и назначение земельного участка		Земли населённых пунктов/Для жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства

Корректировка на категорию и назначение участка	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		747	603	765	717
Масштаб	м2	510	1 268	2 500	900	1 200
Корректировка на масштаб	коэфф.		1,157	1,290	1,095	1,147
Скорректированная цена	руб./м2		864	778	838	822
Рельеф, форма участка		Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.
Корректировка на рельеф	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		864	778	838	822
Дополнительные улучшения		Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений
Корректировка на дополнительные улучшения	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		864	778	838	822
Характер подъездных путей		Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.
Корректировка на характер подъездных путей	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		864	778	838	822
Общая валовая коррекция	руб./м2		117	175	73	105
% от первоначальной стоимости	%		14%	25%	8%	13%
Обратная величина			7,407	4,000	12,195	7,937
Весовой коэффициент	доли единицы		0,2349	0,1268	0,3867	0,2516
Средневзвешенная стоимость	руб./м2		203	99	324	207
Стоимость 1 кв. м площади земельного участка, руб./м2						833
Стоимость земельного участка площадью 510 кв.м, с кадастровым номером 36:28:8300018:2634 сравнительным подходом, руб.						424 830

Источник: расчеты оценщика

Таблица 7.5. Корректировки и расчет стоимости Объекта оценки:

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 509 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2633; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена продажи	руб.	-	1 100 000	1 750 000	800 000	1 000 000
Общая площадь	м2	509	1 268	2 500	900	1 200
Цена 1 кв. м площади	руб./м2	-	868	700	889	833
Условия финансирования			Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка на условия финансирования	руб./м2		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		868	700	889	833
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00

<i>передаваемые права</i>						
Скорректированная цена	руб./м2		868	700	889	833
Условия рынка (условия продажи)			Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия рынка</i>	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		868	700	889	833
Совершенная сделка или предложение (торг)			На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции
<i>Корректировка на торг</i>	%		-13,9	-13,9	-13,9	-13,9
Скорректированная цена	руб./м2		747	603	765	717
Местоположение		Воронежская область, р-н Семилукский, с.Гудовка, ул.Партизанская	Воронежская обл., Семилукский р-н, Губарёвское сельское поселение, с. Гудовка, Верхняя ул., 21	Воронежская обл., Семилукский р-н, Губарёвское сельское поселение, с. Гудовка, ул. Дмитриева	Воронежская область, р-н Семилукский, с Гудовка, ул Мира, уч № 42	Воронежская область, Семилукский район, Губаревское с/пос, Гудовка село, ул. Вислевского
Статус населённого пункта		Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
<i>Корректировка на местоположение</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		747	603	765	717
Коммуникации		Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
<i>Корректировка на коммуникации</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		747	603	765	717
Категория и назначение земельного участка		Земли населённых пунктов/Для жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства
<i>Корректировка на категорию и назначение участка</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		747	603	765	717
Масштаб	м2	509	1 268	2 500	900	1 200
<i>Корректировка на масштаб</i>	коэфф.		1,157	1,290	1,095	1,147
Скорректированная цена	руб./м2		864	778	838	822
Рельеф, форма участка		Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.
<i>Корректировка на рельеф</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		864	778	838	822
Дополнительные улучшения		Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений
<i>Корректировка на дополнительные улучшения</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		864	778	838	822
Характер подъездных путей		Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога,	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога,	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога,	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога,	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога,

		свободный доступ.	свободный доступ.	свободный доступ.	свободный доступ.	свободный доступ.
Корректировка на характер подъездных путей	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		864	778	838	822
Общая валовая коррекция	руб./м2		117	175	73	105
% от первоначальной стоимости	%		14%	25%	8%	13%
Обратная величина			7,407	4,000	12,195	7,937
Весовой коэффициент	доли единицы		0,2349	0,1268	0,3867	0,2516
Средневзвешенная стоимость	руб./м2		203	99	324	207
Стоимость 1 кв. м площади земельного участка, руб./м2						833
Стоимость земельного участка площадью 509 кв.м, с кадастровым номером 36:28:8300018:2633 сравнительным подходом, руб.						423 997

Источник: расчеты оценщика

Таблица 7.6. Корректировки и расчет стоимости Объекта оценки:

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 507 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2632; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена продажи	руб.	-	1 100 000	1 750 000	800 000	1 000 000
Общая площадь	м2	507	1 268	2 500	900	1 200
Цена 1 кв. м площади	руб./м2	-	868	700	889	833
Условия финансирования			Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка на условия финансирования	руб./м2		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		868	700	889	833
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		868	700	889	833
Условия рынка (условия продажи)			Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия рынка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		868	700	889	833
Совершенная сделка или предложение (торг)			На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции
Корректировка на торг	%		-13,9	-13,9	-13,9	-13,9
Скорректированная цена	руб./м2		747	603	765	717
Местоположение		Воронежская область, р-н Семилукский, с.Гудовка, ул.Партизанская	Воронежская обл., Семилукский р-н, Губарёвское сельское поселение, с. Гудовка, Верхняя ул., 21	Воронежская обл., Семилукский р-н, Губарёвское сельское поселение, с. Гудовка, ул. Дмитриева	Воронежская область, р-н Семилукский, с Гудовка, ул Мира, уч № 42	Воронежская область, Семилукский район, Губаревское с/пос, Гудовка село, ул. Вислевского
Статус населённого пункта		Населенные пункты в	Населенные пункты в	Населенные пункты в	Населенные пункты в	Населенные пункты в

		ближайшей окрестности областного центра	ближайшей окрестности областного центра	ближайшей окрестности областного центра	ближайшей окрестности областного центра	ближайшей окрестности областного центра
<i>Корректировка на местоположение</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		747	603	765	717
Коммуникации		Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
<i>Корректировка на коммуникации</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		747	603	765	717
Категория и назначение земельного участка		Земли населённых пунктов/Для жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства
<i>Корректировка на категорию и назначение участка</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		747	603	765	717
Масштаб	м2	507	1 268	2 500	900	1 200
<i>Корректировка на масштаб</i>	коэфф.		1,158	1,291	1,096	1,148
Скорректированная цена	руб./м2		865	778	839	823
Рельеф, форма участка		Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.
<i>Корректировка на рельеф</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		865	778	839	823
Дополнительные улучшения		Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений
<i>Корректировка на дополнительные улучшения</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		865	778	839	823
Характер подъездных путей		Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.
<i>Корректировка на характер подъездных путей</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		865	778	839	823
Общая валовая коррекция	руб./м2		118	175	74	106
% от первоначальной стоимости	%		14%	25%	8%	13%
Обратная величина			7,353	4,000	12,048	7,874
Весовой коэффициент	доли единицы		0,2331	0,1268	0,3820	0,2497
Средневзвешенная стоимость	руб./м2		202	99	320	206
Стоимость 1 кв. м площади земельного участка, руб./м2						827
Стоимость земельного участка площадью 507 кв.м, с кадастровым номером 36:28:8300018:2632 сравнительным подходом, руб.						419 289

Источник: расчеты оценщика

Таблица 7.7. Корректировки и расчет стоимости Объекта оценки:

 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 506 кв.м;
 кадастровый номер: 36:28:8300018:2631; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена продажи	руб.	-	1 100 000	1 750 000	800 000	1 000 000
Общая площадь	м2	506	1 268	2 500	900	1 200
Цена 1 кв. м площади	руб./м2	-	868	700	889	833
Условия финансирования			Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка на условия финансирования	руб./м2		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		868	700	889	833
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		868	700	889	833
Условия рынка (условия продажи)			Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия рынка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		868	700	889	833
Совершенная сделка или предложение (торг)			На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции
Корректировка на торг	%		-13,9	-13,9	-13,9	-13,9
Скорректированная цена	руб./м2		747	603	765	717
Местоположение		Воронежская область, р-н Семилукский, с.Гудовка, ул.Партизанская	Воронежская обл., Семилукский р-н, Губарёвское сельское поселение, с. Гудовка, Верхняя ул., 21	Воронежская обл., Семилукский р-н, Губарёвское сельское поселение, с. Гудовка, ул. Дмитриева	Воронежская область, р-н Семилукский, с Гудовка, ул Мира, уч № 42	Воронежская область, Семилукский район, Губаревское с/пос, Гудовка село, ул. Вислевского
Статус населённого пункта		Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка на местоположение	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		747	603	765	717
Коммуникации		Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
Корректировка на коммуникации	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		747	603	765	717
Категория и назначение земельного участка		Земли населённых пунктов/Для жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства

Корректировка на категорию и назначение участка	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		747	603	765	717
Масштаб	м2	506	1 268	2 500	900	1 200
Корректировка на масштаб	коэфф.		1,158	1,291	1,097	1,148
Скорректированная цена	руб./м2		865	779	839	823
Рельеф, форма участка		Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.
Корректировка на рельеф	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		865	779	839	823
Дополнительные улучшения		Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений
Корректировка на дополнительные улучшения	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		865	779	839	823
Характер подъездных путей		Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.
Корректировка на характер подъездных путей	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		865	779	839	823
Общая валовая коррекция	руб./м2		118	176	74	106
% от первоначальной стоимости	%		14%	25%	8%	13%
Обратная величина			7,353	3,984	12,048	7,874
Весовой коэффициент	доли единицы		0,2352	0,1275	0,3854	0,2519
Средневзвешенная стоимость	руб./м2		203	99	323	207
Стоимость 1 кв. м площади земельного участка, руб./м2						832
Стоимость земельного участка площадью 506 кв.м, с кадастровым номером 36:28:8300018:2631 сравнительным подходом, руб.						420 992

Источник: расчеты оценщика

Таблица 7.8. Корректировки и расчет стоимости Объекта оценки:

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 504 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2630; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена продажи	руб.	-	1 100 000	1 750 000	800 000	1 000 000
Общая площадь	м2	504	1 268	2 500	900	1 200
Цена 1 кв. м площади	руб./м2	-	868	700	889	833
Условия финансирования			Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка на условия финансирования	руб./м2		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		868	700	889	833
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00

<i>передаваемые права</i>						
Скорректированная цена	руб./м2		868	700	889	833
Условия рынка (условия продажи)			Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия рынка</i>	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		868	700	889	833
Совершенная сделка или предложение (торг)			На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции
<i>Корректировка на торг</i>	%		-13,9	-13,9	-13,9	-13,9
Скорректированная цена	руб./м2		747	603	765	717
Местоположение		Воронежская область, р-н Семилукский, с.Гудовка, ул.Партизанская	Воронежская обл., Семилукский р-н, Губарёвское сельское поселение, с. Гудовка, Верхняя ул., 21	Воронежская обл., Семилукский р-н, Губарёвское сельское поселение, с. Гудовка, ул. Дмитриева	Воронежская область, р-н Семилукский, с Гудовка, ул Мира, уч № 42	Воронежская область, Семилукский район, Губаревское с/пос, Гудовка село, ул. Вислевского
Статус населённого пункта		Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
<i>Корректировка на местоположение</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		747	603	765	717
Коммуникации		Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
<i>Корректировка на коммуникации</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		747	603	765	717
Категория и назначение земельного участка		Земли населённых пунктов/Для жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства
<i>Корректировка на категорию и назначение участка</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		747	603	765	717
Масштаб	м2	504	1 268	2 500	900	1 200
<i>Корректировка на масштаб</i>	коэфф.		1,159	1,292	1,097	1,149
Скорректированная цена	руб./м2		866	779	839	824
Рельеф, форма участка		Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.
<i>Корректировка на рельеф</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		866	779	839	824
Дополнительные улучшения		Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений
<i>Корректировка на дополнительные улучшения</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		866	779	839	824
Характер подъездных путей		Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога,	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога,	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога,	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога,	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога,

		свободный доступ.	свободный доступ.	свободный доступ.	свободный доступ.	свободный доступ.
Корректировка на характер подъездных путей	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		866	779	839	824
Общая валовая коррекция	руб./м2		119	176	74	107
% от первоначальной стоимости	%		14%	25%	8%	13%
Обратная величина			7,299	3,984	12,048	7,813
Весовой коэффициент	доли единицы		0,2344	0,1279	0,3869	0,2509
Средневзвешенная стоимость	руб./м2		203	100	325	207
Стоимость 1 кв. м площади земельного участка, руб./м2						835
Стоимость земельного участка площадью 504 кв.м, с кадастровым номером 36:28:8300018:2630 сравнительным подходом, руб.						420 840

Источник: расчеты оценщика

Таблица 7.9. Корректировки и расчет стоимости Объекта оценки:

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 502 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2629; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена продажи	руб.	-	1 100 000	1 750 000	800 000	1 000 000
Общая площадь	м2	502	1 268	2 500	900	1 200
Цена 1 кв. м площади	руб./м2	-	868	700	889	833
Условия финансирования			Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка на условия финансирования	руб./м2		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		868	700	889	833
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		868	700	889	833
Условия рынка (условия продажи)			Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия рынка	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		868	700	889	833
Совершенная сделка или предложение (торг)			На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции
Корректировка на торг	%		-13,9	-13,9	-13,9	-13,9
Скорректированная цена	руб./м2		747	603	765	717
Местоположение		Воронежская область, р-н Семилукский, с.Гудовка, ул.Партизанская	Воронежская обл., Семилукский р-н, Губарёвское сельское поселение, с. Гудовка, Верхняя ул., 21	Воронежская обл., Семилукский р-н, Губарёвское сельское поселение, с. Гудовка, ул. Дмитриева	Воронежская область, р-н Семилукский, с Гудовка, ул Мира, уч № 42	Воронежская область, Семилукский район, Губаревское с/пос, Гудовка село, ул. Вислевского
Статус населённого пункта		Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра

Корректировка на местоположение	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		747	603	765	717
Коммуникации		Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
Корректировка на коммуникации	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		747	603	765	717
Категория и назначение земельного участка		Земли населённых пунктов/Для жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства
Корректировка на категорию и назначение участка	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		747	603	765	717
Масштаб	м2	502	1 268	2 500	900	1 200
Корректировка на масштаб	коэфф.		1,160	1,293	1,098	1,150
Скорректированная цена	руб./м2		866	780	840	824
Рельеф, форма участка		Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.
Корректировка на рельеф	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		866	780	840	824
Дополнительные улучшения		Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений
Корректировка на дополнительные улучшения	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		866	780	840	824
Характер подъездных путей		Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.
Корректировка на характер подъездных путей	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		866	780	840	824
Общая валовая коррекция	руб./м2		119	177	75	107
% от первоначальной стоимости	%		14%	25%	8%	13%
Обратная величина			7,299	3,953	11,905	7,813
Весовой коэффициент	доли единицы		0,2357	0,1276	0,3844	0,2523
Средневзвешенная стоимость	руб./м2		204	100	323	208
Стоимость 1 кв. м площади земельного участка, руб./м2						835
Стоимость земельного участка площадью 502 кв.м, с кадастровым номером 36:28:8300018:2629 сравнительным подходом, руб.						419 170

Источник: расчеты оценщика

Таблица 7.10. Корректировки и расчет стоимости Объекта оценки:

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 475 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2628; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена продажи	руб.	-	1 100 000	1 750 000	800 000	1 000 000
Общая площадь	м2	475	1 268	2 500	900	1 200
Цена 1 кв. м площади	руб./м2	-	868	700	889	833
Условия финансирования			Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
<i>Корректировка на условия финансирования</i>	руб./м2		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		868	700	889	833
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Корректировка на передаваемые права</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		868	700	889	833
Условия рынка (условия продажи)			Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия рынка</i>	%		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		868	700	889	833
Совершенная сделка или предложение (торг)			На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции	На экспозиции
<i>Корректировка на торг</i>	%		-13,9	-13,9	-13,9	-13,9
Скорректированная цена	руб./м2		747	603	765	717
Местоположение		Воронежская область, р-н Семилукский, с.Гудовка, ул.Партизанская	Воронежская обл., Семилукский р-н, Губарёвское сельское поселение, с. Гудовка, Верхняя ул., 21	Воронежская обл., Семилукский р-н, Губарёвское сельское поселение, с. Гудовка, ул. Дмитриева	Воронежская область, р-н Семилукский, с Гудовка, ул Мира, уч № 42	Воронежская область, Семилукский район, Губаревское с/пос, Гудовка село, ул. Вислевского
Статус населённого пункта		Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
<i>Корректировка на местоположение</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		747	603	765	717
Коммуникации		Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
<i>Корректировка на коммуникации</i>	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		747	603	765	717
Категория и назначение земельного участка		Земли населённых пунктов/Для жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов/Для индивидуального жилищного строительства

Корректировка на категорию и назначение участка	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		747	603	765	717
Масштаб	м2	475	1 268	2 500	900	1 200
Корректировка на масштаб	коэфф.		1,170	1,304	1,108	1,160
Скорректированная цена	руб./м2		874	787	847	832
Рельеф, форма участка		Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.	Равнинный. Без особенностей.
Корректировка на рельеф	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		874	787	847	832
Дополнительные улучшения		Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений	Свободный от улучшений
Корректировка на дополнительные улучшения	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		874	787	847	832
Характер подъездных путей		Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.	Удобные подъездные пути, грунтовая автодорога, свободный доступ.
Корректировка на характер подъездных путей	коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м2		874	787	847	832
Общая валовая коррекция	руб./м2		127	184	82	115
% от первоначальной стоимости	%		15%	26%	9%	14%
Обратная величина			6,849	3,802	10,870	7,246
Весовой коэффициент	доли единицы		0,2381	0,1322	0,3778	0,2519
Средневзвешенная стоимость	руб./м2		208	104	320	210
Стоимость 1 кв. м площади земельного участка, руб./м2						842
Стоимость земельного участка площадью 475 кв.м, с кадастровым номером 36:28:8300018:2628 сравнительным подходом, руб.						399 950

Источник: расчеты оценщика

Определение корректировок и порядок их внесения

Корректировка на уторговывание

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание. Величина поправки принята на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2025 «Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав, скидка на торг» / под редакцией Лейфера Л. А. Среднее значение торга для подобных объектов недвижимости составляет 13,9%, данное значение принято в отношении всех объектов-аналогов.



Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 362. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	16,7%	10,2% - 23,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	14,9%	8,8% - 21,0%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,0%	12,3% - 27,8%
4. Земельные участки под жилую застройку	13,9%	8,1% - 19,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,5% - 25,1%

Гистограммы распределения отношений удельных цен в соответствии с ответами экспертов

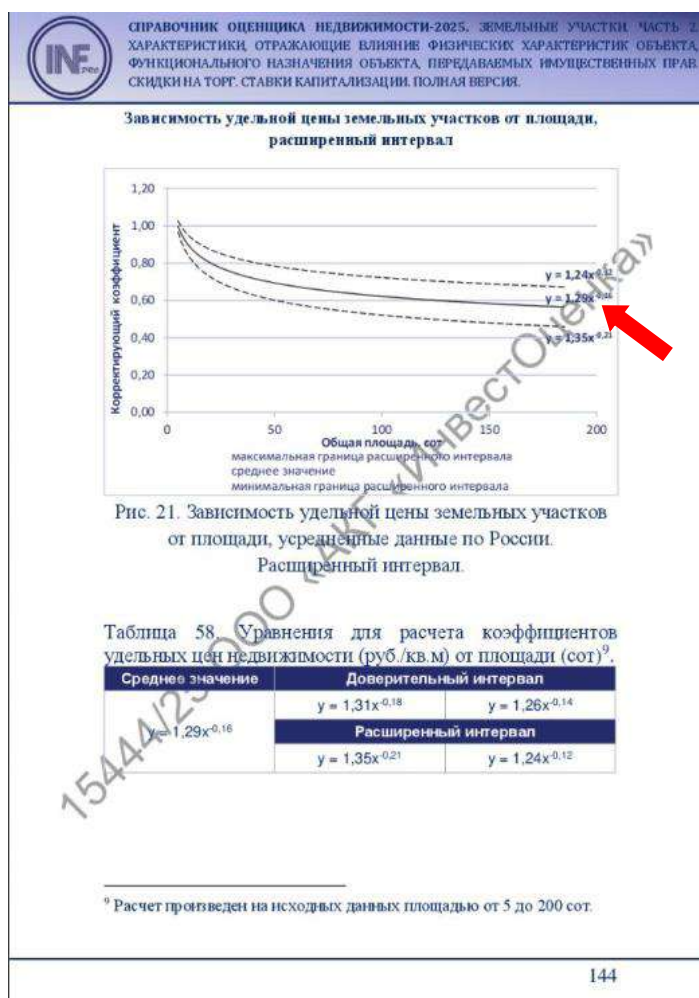


Рис. 101. Значение «Скидки на торг» на неактивном рынке, усредненные по городам России: 1. Земельные участки под индустриальную застройку

Таким образом, величина корректировки «скидка на торг» при продаже земельных участков, аналогичных по назначению оцениваемым объектам, в настоящей работе принята согласно среднему значению расширенного интервала для неактивного рынка, для класса объектов – земельные участки под жилую застройку – **13,9%**.

Корректировка на площадь

Корректировка выполнялась с использованием информации Справочника оценщика недвижимости-2025 «Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав, скидка на торг», под ред. Лейфера Л.А. (стр. 144, рис. 21).



Расчет на площадь производился с помощью коэффициента торможения, принятого по среднему значению -0,16.

Таблица 7.11. Корректировка на площадь земельных участков

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 3019 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:110; адрес: Воронежская область, муниципальный район Семилукский, сельское поселение Губарёвское, село Гудовка, улица Садовая, земельный участок 3						
Площадь	кв. м	3 019	1 268	1 000	900	1 232
Расчет корректировки			$(3019/1268)^{-0,16}$	$(3019/1000)^{-0,16}$	$(3019/900)^{-0,16}$	$(3019/1232)^{-0,16}$
Величина корректировки	коэфф.		0,870	0,838	0,824	0,866
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 487 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2635; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская						
Площадь	кв. м	487	1 268	1 000	900	1 232
Расчет корректировки			$(487/1268)^{-0,16}$	$(487/1000)^{-0,16}$	$(487/900)^{-0,16}$	$(487/1232)^{-0,16}$
Величина корректировки	коэфф.		1,165	1,299	1,103	1,155
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 510 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2634; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская						
Площадь	кв. м	510	1 268	1 000	900	1 232
Расчет корректировки			$(510/1268)^{-0,16}$	$(510/1000)^{-0,16}$	$(510/900)^{-0,16}$	$(510/1232)^{-0,16}$
Величина корректировки	коэфф.		1,157	1,290	1,095	1,147

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 509 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2633; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская						
Площадь	кв. м	509	1 268	1 000	900	1 232
Расчет корректировки			$(509/1268)^{-0,16}$	$(509/1000)^{-0,16}$	$(509/900)^{-0,16}$	$(509/1232)^{-0,16}$
Величина корректировки	коэфф.		1,195	1,170	1,167	1,177
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 507 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2632; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская						
Площадь	кв. м	507	1 268	1 000	900	1 232
Расчет корректировки			$(507/1268)^{-0,16}$	$(507/1000)^{-0,16}$	$(507/900)^{-0,16}$	$(507/1232)^{-0,16}$
Величина корректировки	коэфф.		1,196	1,171	1,168	1,178
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 506 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2631; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская						
Площадь	кв. м	506	1 268	1 000	900	1 232
Расчет корректировки			$(506/1268)^{-0,16}$	$(506/1000)^{-0,16}$	$(506/900)^{-0,16}$	$(506/1232)^{-0,16}$
Величина корректировки	коэфф.		1,196	1,172	1,169	1,178
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 504 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2630; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская						
Площадь	кв. м	504	1 268	1 000	900	1 232
Расчет корректировки			$(504/1268)^{-0,16}$	$(504/1000)^{-0,16}$	$(504/900)^{-0,16}$	$(504/1232)^{-0,16}$
Величина корректировки	коэфф.		1,197	1,172	1,170	1,179
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 502 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2629; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская						
Площадь	кв. м	502	1 268	1 000	900	1 232
Расчет корректировки			$(502/1268)^{-0,16}$	$(502/1000)^{-0,16}$	$(502/900)^{-0,16}$	$(502/1232)^{-0,16}$
Величина корректировки	коэфф.		1,198	1,173	1,171	1,180
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 475 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2628; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская						
Площадь	кв. м	475	1 268	1 000	900	1 232
Расчет корректировки			$(475/1268)^{-0,16}$	$(475/1000)^{-0,16}$	$(547502/900)^{-0,16}$	$(475/1232)^{-0,16}$
Величина корректировки	коэфф.		1,211	1,186	1,183	1,193

Корректировки на условия финансирования, передаваемые имущественные права, условия рынка (время продажи), совершенная сделка или предложение, местоположение, категорию земель и назначение земельного участка, коммуникации, рельеф участка, подъездные пути в настоящей работе 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 CK_i (без учета корректировки на торг);
- рассчитывалась обратная величина суммарной корректировки: $OB_i = 1 / CK_i$;
- 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.

Вывод по сравнительному подходу:

Таким образом рыночная стоимость недвижимого имущества: земельных участков в количестве 9 ед. (подробный перечень приведен в таблице), категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для жилищного строительства, адрес: Воронежская область, Семилукский

район, с Гудовка, принадлежащего на праве собственности ООО «Славянское наследие», по состоянию на дату оценки, 13.03.2026 г., составляет:

5 127 000 (пять миллионов сто двадцать семь тысяч) рублей²⁶,

в том числе по каждой позиции:

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб. (с округл.)
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 3019 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:110; адрес: Воронежская область, муниципальный район Семилукский, сельское поселение Губарёвское, село Гудовка, улица Садовая, земельный участок 3	1 790 267	1 790 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 487 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2635; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	408 106	408 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 510 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2634; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	424 830	425 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 509 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2633; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	423 997	424 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 507 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2632; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	419 289	419 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 506 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2631; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	420 992	421 000
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 504 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2630; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	420 840	421 000
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 502 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2629; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	419 170	419 000
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 475 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2628; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	399 950	400 000
	Итого:	5 127 441	5 127 000

7.6.Согласование результатов оценки различными подходами.

Целью согласования результатов, полученных при использовании всех подходов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости. 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).

²⁶ Статья 146, п. 2, пп. 6 Налогового Кодекса РФ реализация земельных участков (долей в них) НДС не облагается.

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

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном отчете затратный подход не применялся.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор не будет платить, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что дом не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

Расчет в рамках настоящего отчета проведен сравнительным подходом.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Таблица 7.12. Согласование полученных результатов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, полученная						Итоговая рыночная стоимость, округл., руб.
		затратным подходом, руб.	вес. коэф.	доходным подходом, руб.	вес. коэф.	сравнительным подходом, руб.	вес. коэф.	
1	Земельный участок с кадастровым номером 36:28:8300018:110	не применялся	0,00	не применялся	0,00	1 790 267	1,00	1 790 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 36:28:8300018:2635	не применялся	0,00	не применялся	0,00	408 106	1,00	408 000
3	Земельный участок с кадастровым номером 36:28:8300018:2634	не применялся	0,00	не применялся	0,00	424 830	1,00	425 000
4	Земельный участок с кадастровым номером 36:28:8300018:2633	не применялся	0,00	не применялся	0,00	423 997	1,00	424 000
5	Земельный участок с кадастровым номером 36:28:8300018:2632	не применялся	0,00	не применялся	0,00	419 289	1,00	419 000
6	Земельный участок с кадастровым номером 36:28:8300018:2631	не применялся	0,00	не применялся	0,00	420 992	1,00	421 000
7	Земельный участок с кадастровым номером 36:28:8300018:2630	не применялся	0,00	не применялся	0,00	420 840	1,00	421 000
8	Земельный участок с кадастровым номером 36:28:8300018:2629	не применялся	0,00	не применялся	0,00	419 170	1,00	419 000
9	Земельный участок с кадастровым номером 36:28:8300018:2628	не применялся	0,00	не применялся	0,00	399 950	1,00	400 000
	Итого:					5 127 441		5 127 000

Таким образом, итоговая рыночная стоимость объекта оценки, на дату оценки составляет:

5 127 000 (пять миллионов сто двадцать семь тысяч) руб.²⁷,

Полученное значение рыночной стоимости объекта оценки соответствует диапазону цен предложений по продаже аналогичных оцениваемому объектам в районе расположения объекта оценки, а также в населенных пунктах, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

²⁷На основании ст. 149, п.3, пп.22 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них НДС не облагается.

7.7. Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки

Основываясь на вышеизложенной информации, оценщик пришел к следующему заключению:

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества: земельных участков в количестве 9 ед. (подробный перечень приведен в таблице), категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для жилищного строительства, адрес: Воронежская область, Семилукский район, с Гудовка, принадлежащего на праве собственности ООО «Славянское наследие», по состоянию на дату оценки, 13 марта 2026 года, составляет:

5 127 000 (пять миллионов сто двадцать семь тысяч) рублей²⁸,

в том числе по каждой позиции:

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 3019 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:110; адрес: Воронежская область, муниципальный район Семилукский, сельское поселение Губарёвское, село Гудовка, улица Садовая, земельный участок 3	1 790 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 487 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2635; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	408 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 510 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2634; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	425 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 509 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2633; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	424 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 507 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2632; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	419 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 506 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2631; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	421 000
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 504 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2630; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	421 000
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 502 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2629; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	419 000
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для жилищного строительства; площадь: 475 кв.м; кадастровый номер: 36:28:8300018:2628; адрес: Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская	400 000
	Итого:	5 127 000

Источник: Расчеты Оценщика

Оценщик АО «ВСТИ», проводивший настоящую оценку:

Оценщик

Чернов Д.С.

²⁸ Статья 146, п. 2, пп.. 6 Налогового Кодекса РФ реализация земельных участков (долей в них) НДС не облагается.

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.
5. Отчет об оценке подготовлен с учетом специальных требований потенциального залогодержателя, что не противоречит Федеральному стандарту оценки ФСО №9 «Оценка для целей залога».
6. Оценщик не проводил экспертизу права собственности на оцениваемое имущество, учитывая действующие нормативные акты.
7. Исходные данные, используемые оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.
8. При проведении оценки оценщик исходил из предположения, что оцениваемое имущество не обременено какими-либо обязательствами и прочими сервитутами.
9. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества.

8. АНАЛИЗ ДОСТОВЕРНОСТИ, НАДЕЖНОСТИ, СУЩЕСТВЕННОСТИ И ДОСТАТОЧНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достоверности, надежности, существенности и достаточности информации, предоставленной Заказчиком оценки.

Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью уполномоченного лица. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной и ненадежной. Таким образом, данная информация признается достоверной, надежной и подтвержденной.

Исходные данные об объекте оценки для всех примененных подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в отчете об оценке, а заверенные копии представленной документации, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной и ненадежной. Таким образом, данная информация признается достоверной и надежной.

Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости Объекта оценки. Информация, прежде всего, являющаяся достаточной, это сведения об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка.

Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможной более полной информации о рынке, существенной для оценки объектов применяемыми подходами и методами.

Принцип существенности при проверке достоверности информации: чем большее влияние соответствующая информация оказывает на итоговую величину стоимости объекта оценки, тем более глубоко выполняется проверка ее достоверности.

Согласно ФСО I п.16 В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели). При проведении расчетов применялась только существенная информация, в том числе исходные

данные об объекте оценки, которая могла иметь непосредственное влияние на результаты проводимых расчетов. Информация, которая не влияла на проводимые расчеты, признавалась не существенной и не использовалась в дальнейших расчетах;

- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки. Исходя из проведенного анализа рынка объекта оценки установлено, что рынок объектов, аналогичных объекту оценки является неактивным, существенное расхождение принимается на уровне более 30%. Таким образом, в случае расхождения расчетных стоимостей более чем на 30%, такое расхождение признавалось существенным и не использовалось для вывода о рыночной стоимости объекта оценки.

- допущений и ограничений оценки. В процессе оценки применялись только допущения и ограничения влияющие на определяемую рыночную стоимость объекта оценки. Иные допущения и ограничения не учитывались при проведении оценки.

В отчете об оценке изложена вся существенная информация, использованная Оценщиком при определении рыночной стоимости объекта оценки. Существенная информация, приводимая в отчете об оценке, подтверждается путем раскрытия ее источников, в том числе с приведением снимков с экрана (скриншотов) интернет страниц, копий страниц использованных справочников и т.д.

Согласно п. 12 ФСО III в процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);

2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

В рамках данной оценки если Оценщик использует при проведении оценки Объекта оценки документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, датированные после даты оценки, полученные от Заказчика, он допускает, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло. Заказчик предоставляет информацию, характеризующую объект оценки на дату оценки.

Вывод: Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достоверной, надежной, достаточной, имеющей допустимый уровень существенности для проведения расчетов и формирования вывода об итоговой величине рыночной стоимости.

Оценщик считает, что отчет об оценке содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

9. 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;
- Оценщик подтверждает информацию, использованную в процессе оценки достоверной, существенной и достаточной.
- Оценщики не являются учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщики не имеют в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права вне договора. Оценщики не являются участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика и юридическое лицо в свою очередь не является кредитором или страховщиком Оценщиков.
- Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
- У Оценщиков не было личной заинтересованности или какой-либо предвзятости в подходе к оценке объекта, рассмотренного в настоящем отчете, или в отношении причастных к этому объекту сторон.

Мы выступали в качестве независимых (внешних) оценщиков, имеющих опыт в сфере оценки объектов оценки данного типа.

- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и допущений, определенных либо условиями Задания на оценку, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно;
- Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета, в том числе – от результатов проведенной оценки.
- 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 (ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденным приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.); Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденными Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29;
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям. Копии образовательных документов, подтверждающих квалификацию Оценщиков, прилагаются к настоящему Отчету;
- Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета, Оценщиком были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28235835;
- Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237088;
- Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237090;
- Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237329;
- Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237530;
- Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238208;
- Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238225;
- Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238467;
- Выписка из ЕГРН от 03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239253.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация «Русское общество оценщиков».

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

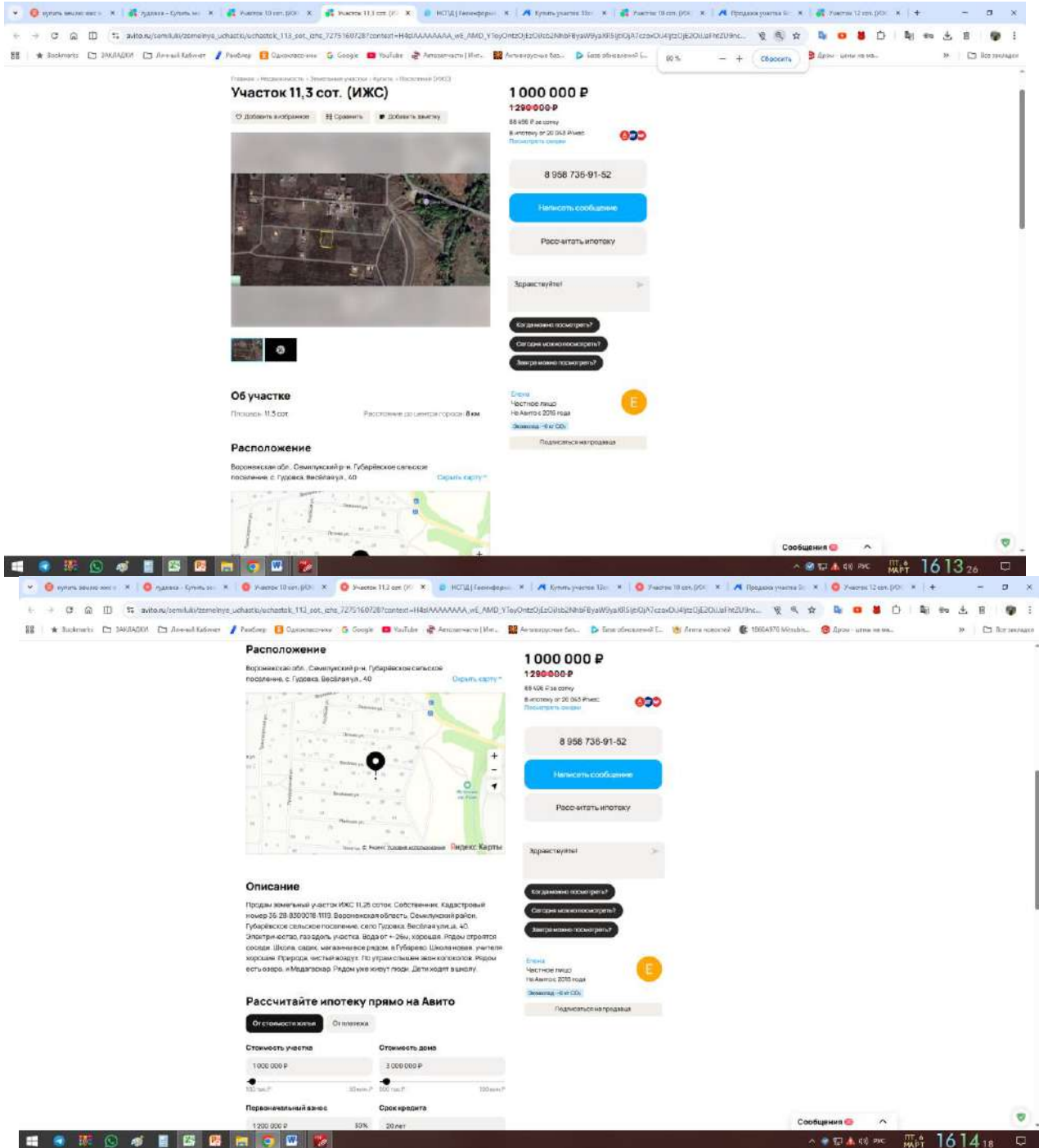
Научная литература и прочие интернет-ссылки:

- Оценка недвижимости, Тарасевич Е.И. С-Петербург, «СПбГТУ», 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В.М. Рутгайзера Учебнопрактическое пособие – М.: Дело,1998.
- Оценка недвижимости и бизнеса / Федотова М.А., Уткин Э.А. – М. 2002 г.
- Отчет о научно-исследовательской работе ООО «ЭсАрДжи-АйТи» «Корректировки на состояние отделки (уровень ремонта) при определении стоимости объектов недвижимости жилого назначения (версия 1.1)
- Справочник оценщика недвижимости – 2025 под редакцией Лейфера Л.А Земельные участки. Часть 1. Территориальные коэффициенты и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение». Нижний Новгород 2025; авторы: Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Соловьева А.С., Шмыкова К.А., Савельев К.И. (On-line версия).
- Справочник оценщика недвижимости – 2025 под редакцией Лейфера Л.А Земельные участки. Часть . Территориальные коэффициенты и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение». Нижний Новгород 2025; авторы: Лейфер Л.А., Нестерова Д.В., Соловьева А.С., Шмыкова К.А., Савельев К.И. (On-line версия).
- <https://www.economy.gov.ru/>
- <https://www.newsru.com/>
- <https://www.estatet.ru/>
- <https://realty.rbc.ru/news/>
- <https://www.avito.ru/>
- <https://voronezh.cian.ru/>

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
Информация об объектах сравнения

Объекты-аналоги для определения рыночной стоимости земельных участков

Объект-аналог №1



Участок 11,3 сот. (ИЖС)
 1 000 000 Р
 1 200 000 Р
 88 456 Р за сотку
 В ипотеку от 26 045 Р/мес.
 Показать описание

8 958 735-91-52
 Написать сообщение
 Рассчитать ипотеку
 Здраствуйте!

Хотите купить?
 Хотите арендовать?
 Хотите продать?

Об участке
 Площадь: 11,3 сот. Расстояние до центра поселка: 8 км

Расположение
 Воронежская обл., Семилукский р-н, Губарьское сельское поселение, с. Гудова, Всеволожск, 40

Статус
 Частное лицо
 Не Авито с 2015 года
 Эксперт - 6 из 100
 Подписаться на продавца

Расположение
 Воронежская обл., Семилукский р-н, Губарьское сельское поселение, с. Гудова, Всеволожск, 40

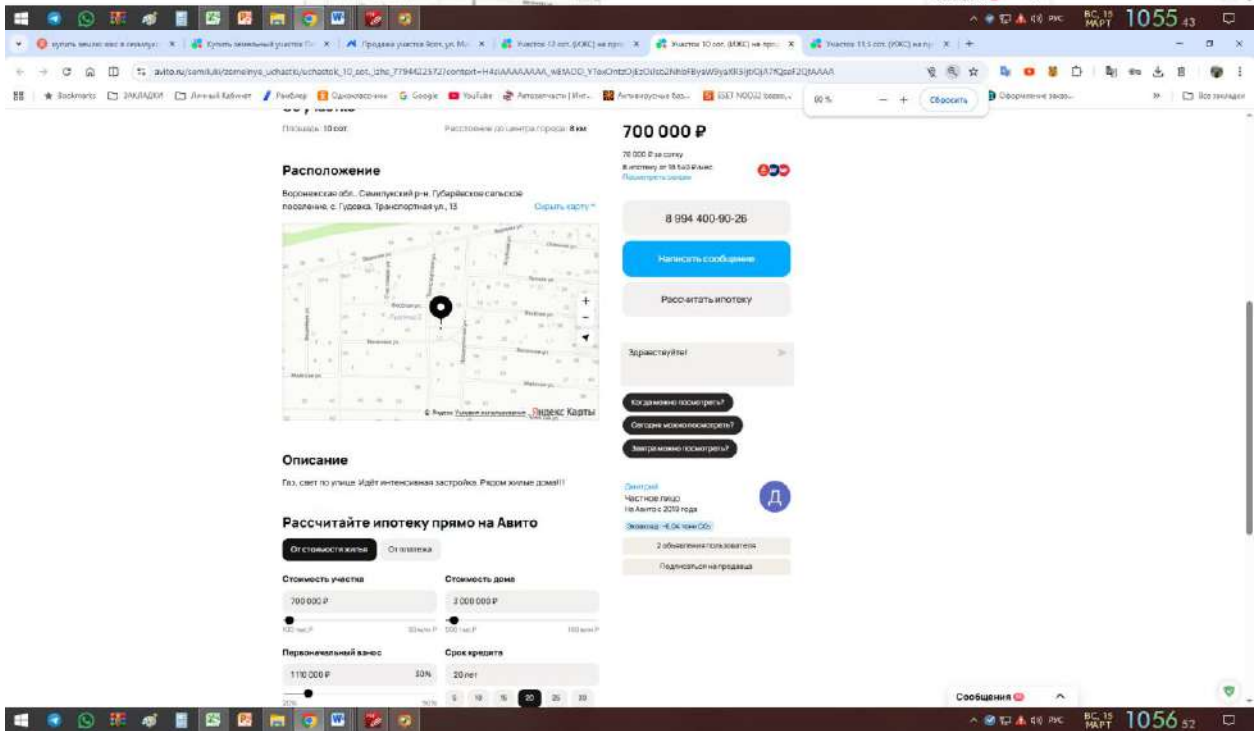
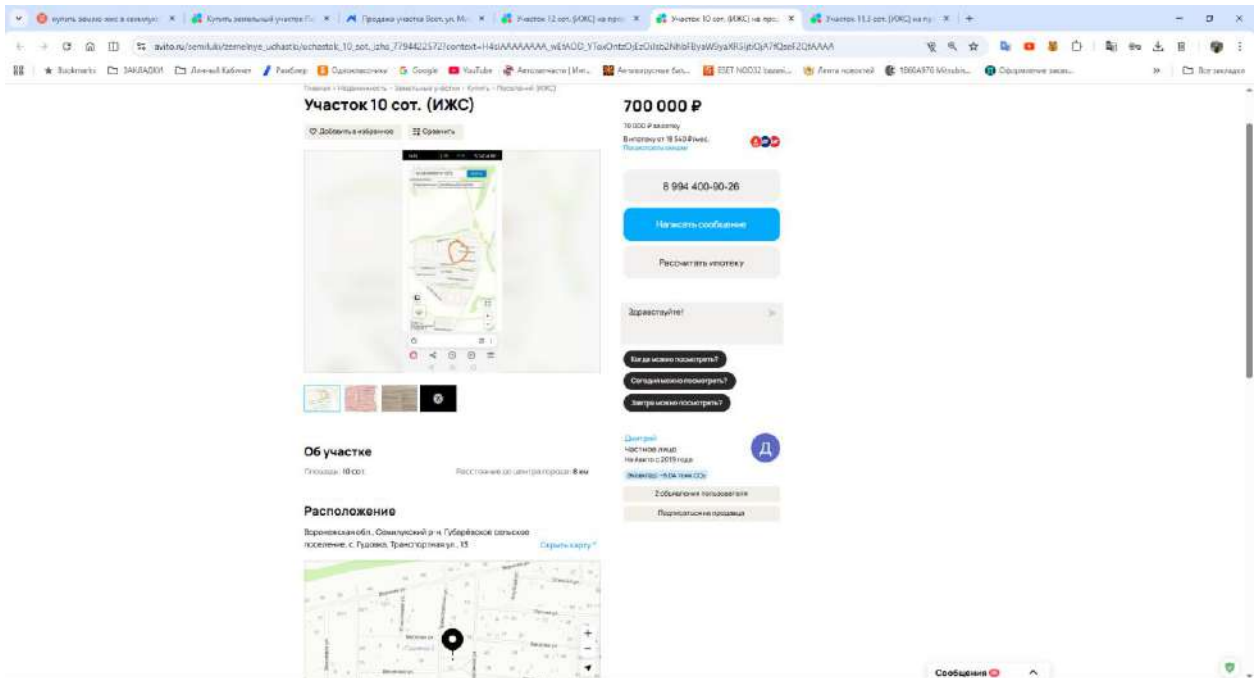
Описание
 Продан земельный участок ИЖС 11,26 соток. Собственник. Кадастровый номер 35-29-030016-1113. Воронежская область, Семилукский район, Губарьское сельское поселение, село Гудова, Всеволожск, 40. Электрия, вода, газ, забор участка. Вода от + 26м, хороша. Рядом строится коттедж. Школа, садик, магазин все рядом в Губарево. Школа новая, учителя хорошие. Территория чистой, аккуратно. По утрам слышен звон колоколов. Рядом есть озеро, и Медвежий Рядон уже живут люди. Дети ходят в школу.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
 От стоимости участка От площади

Стоимость участка	Стоимость дома
1 000 000 Р	3 000 000 Р
100 сот.р	100 кв.м.р
Первоначальный взнос	Срок кредита
1 200 000 Р	30% 20 лет

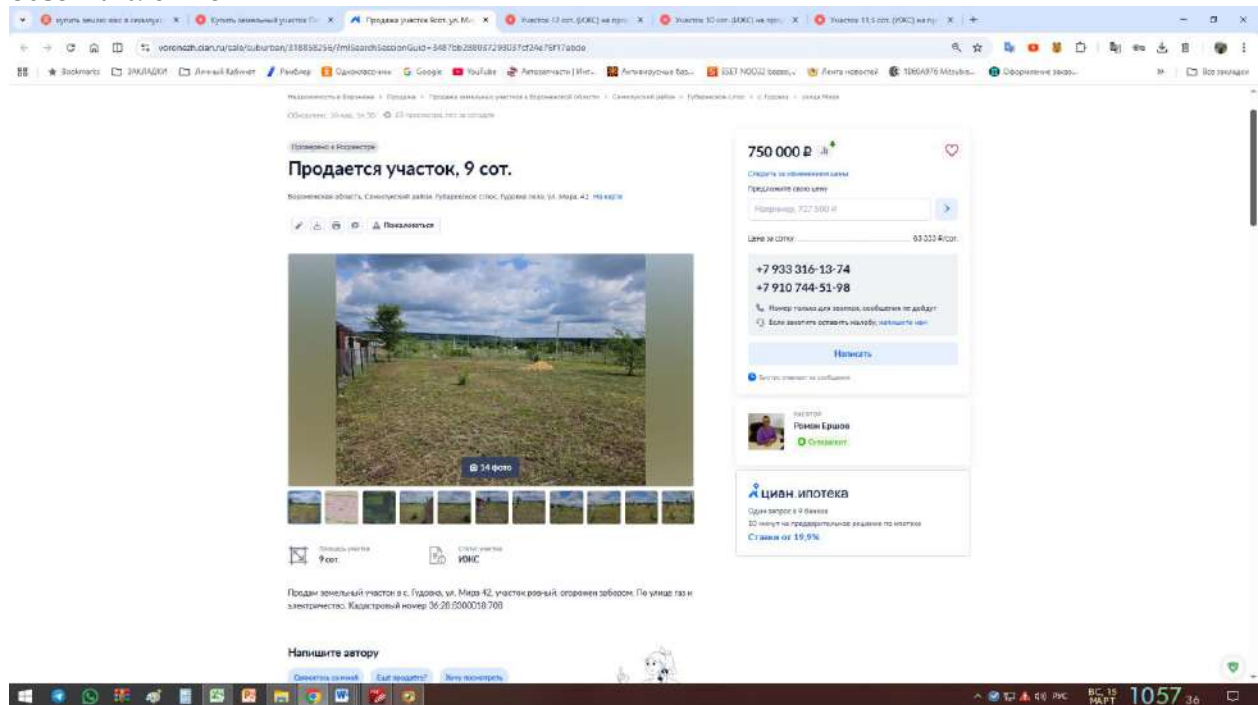
https://www.avito.ru/semiluki/zemelnye_uchastki/uchastok_113_sot_izhs_7275160728?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjJaFhtZU9ncm9zWFNBQlhmljt9HnrkDT8AAA

Объект-аналог №2



https://www.avito.ru/semiluki/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_7794422572?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOjIzNhbFBYw9yXR5ljiOjA7fQseF2QfAAAA

Объект-аналог №3



Продается участок, 9 сот.

Владение в Росреестре

Владение в Росреестре

750 000 ₽

Сделайте за несколько шагов предложение свою цену

Предложите свою цену

Например, 727 500 ₽

Цена за сотку: 83 333 ₽/сот.

+7 933 316-13-74
+7 910 744-51-98

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить заявку, нажмите «Написать»

Написать

Вы уже оценили это объявление

Вы уже оценили

Роман Ермаков

Свяжитесь

Цифи ипотека

Сделка завершена в 9 банках

30 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 19,9%

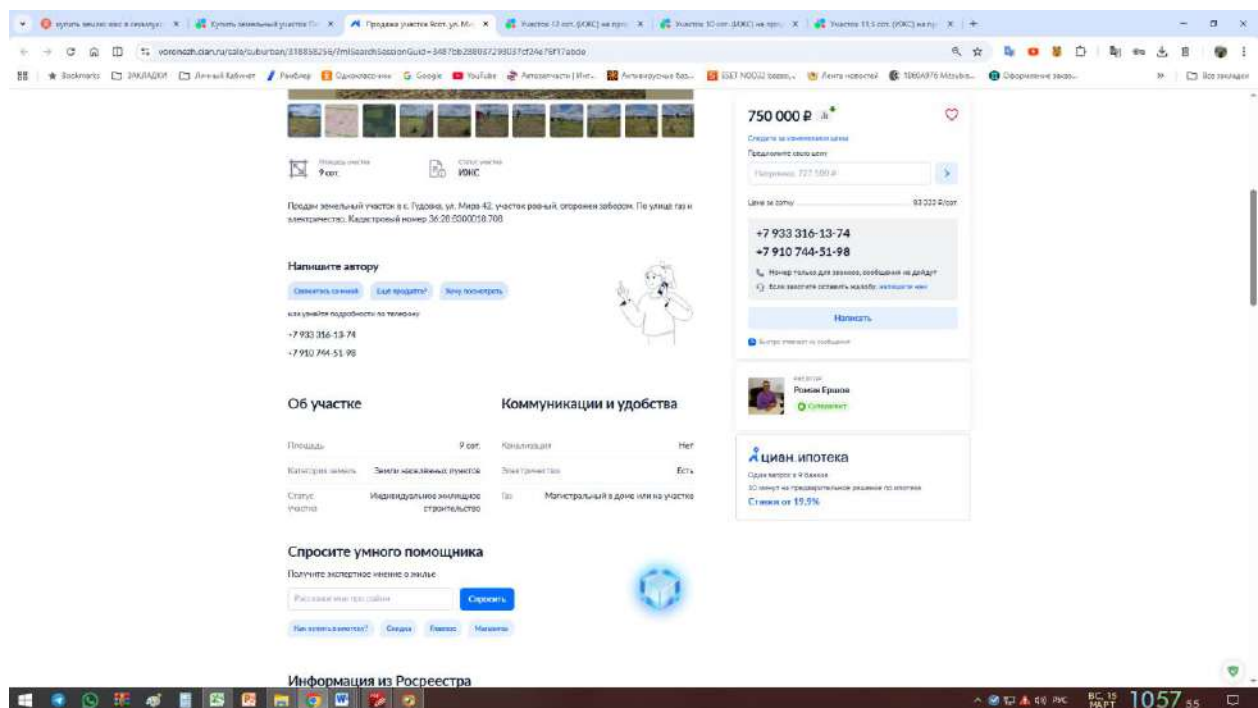
Подземный участок в с. Гудово, ул. Мира 42, участок ровный, орошение забороном. По улице газ и электричество. Кадастровый номер 36.28.0500018.709

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Еще варианты?

Хочу посмотреть



Продается участок, 9 сот.

Владение в Росреестре

750 000 ₽

Сделайте за несколько шагов предложение свою цену

Предложите свою цену

Например, 727 500 ₽

Цена за сотку: 83 333 ₽/сот.

+7 933 316-13-74
+7 910 744-51-98

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить заявку, нажмите «Написать»

Написать

Вы уже оценили это объявление

Вы уже оценили

Роман Ермаков

Свяжитесь

Цифи ипотека

Сделка завершена в 9 банках

30 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 19,9%

Подземный участок в с. Гудово, ул. Мира 42, участок ровный, орошение забороном. По улице газ и электричество. Кадастровый номер 36.28.0500018.709

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Еще варианты?

Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

+7 933 316-13-74
+7 910 744-51-98

Об участке

Площадь	9 сот.	Канализация	Нет
Водоотвод	Земля населенных пунктов	Электричество	Есть
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство	Газ	Магистральный в доме или на участке

Коммуникации и удобства

Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

Раскажите мне про объект

Спросить

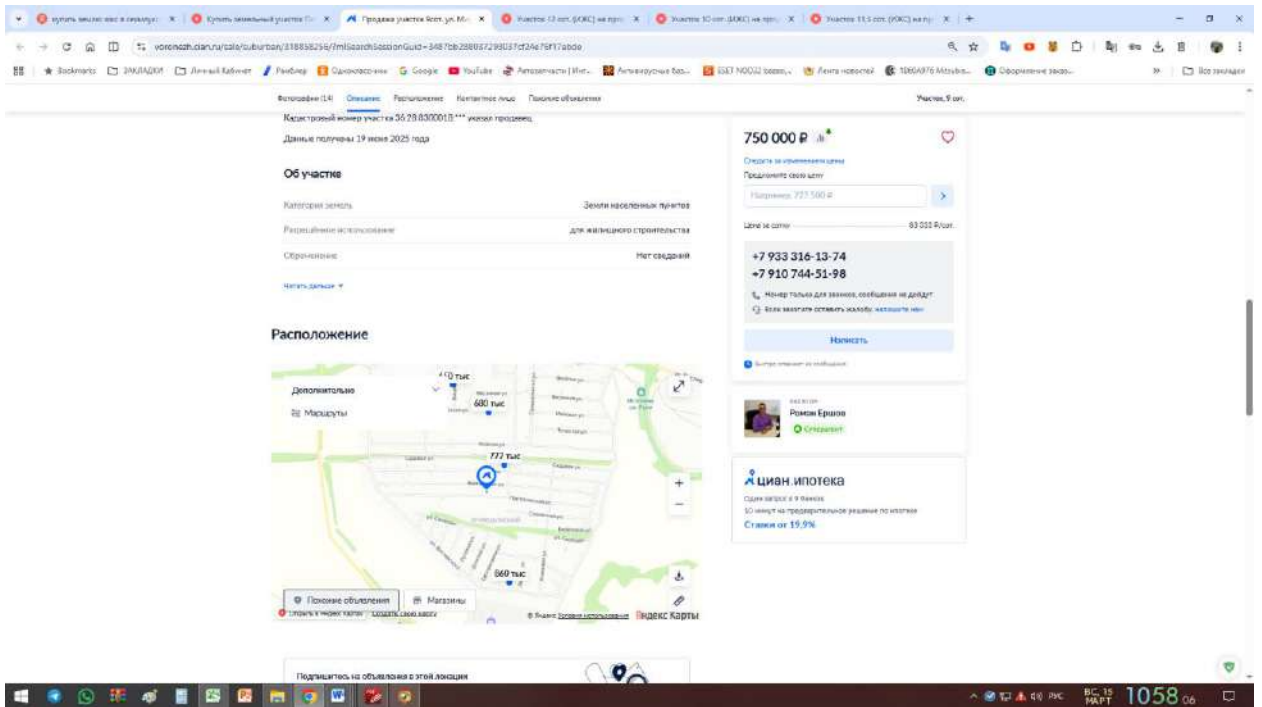
Как это выглядит?

Судебн

Гипотек

Материалы

Информация из Росреестра



Участок 9 сот.

Квартальный номер участка 35 29 0300010 *** указов प्रदेशов

Данные получены 19 июля 2025 года

Об участке

Категория земель: Земли населенных пунктов

Разрешение использования: для жилищного строительства

Состояние: Нет оценок

Расположение

Деповитольно

Мещулы

777 тыс.

600 тыс.

660 тыс.

750 000 Р

Средств не хватает на оплату

Предложите свою цену

Платформа: 777 560 м²

Цена за сотку: 93 052 Р/сот.

+7 933 316-13-74
+7 910 744-51-98

№ Номер только для звонков, сообщений не придет

Все сообщения оставить только в личном кабинете

Написать

Сторона продавца не сообщается

Агентство: Роман Ермаков

Связаться

Цифр ипотека

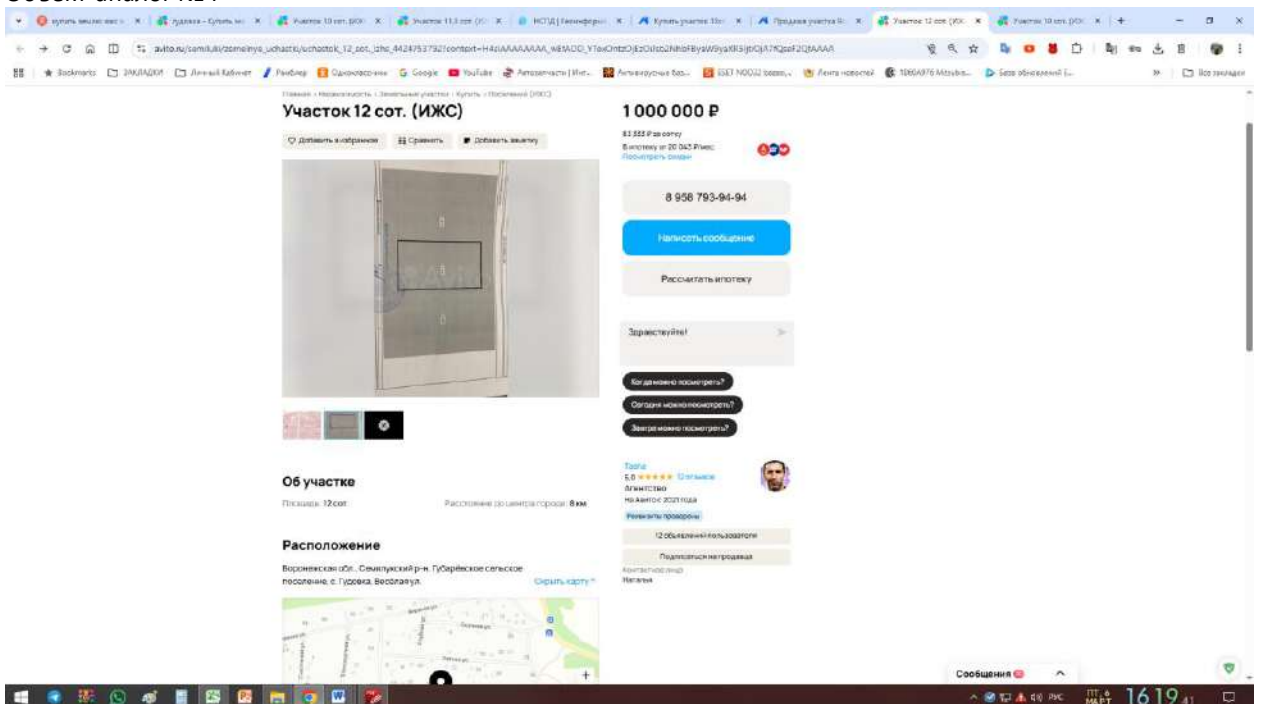
Срок займа: от 9 месяцев

30 лет на первоначальное участие по ипотеке

Ставка от 19.9%

<https://vornozh.cian.ru/sale/suburban/318858256/?mlSearchSessionGuid=3487bb288037293037cf24e76f17abde>

Объект-аналог №4



Участок 12 сот. (ИЖС)

1 000 000 Р

81 322 Р за сотку

В ипотеку от 20 342 Р/мес.

Добавить фото

8 956 793-94-94

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Зарегистрироваться

Ваше мнение важно!

Скажите, насколько понравился?

Запросить консультацию

Об участке

Площадь: 12 сот

Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Воронежская обл., Семилукский р-н, Тульское сельское поселение, с. Губовка, Восславка

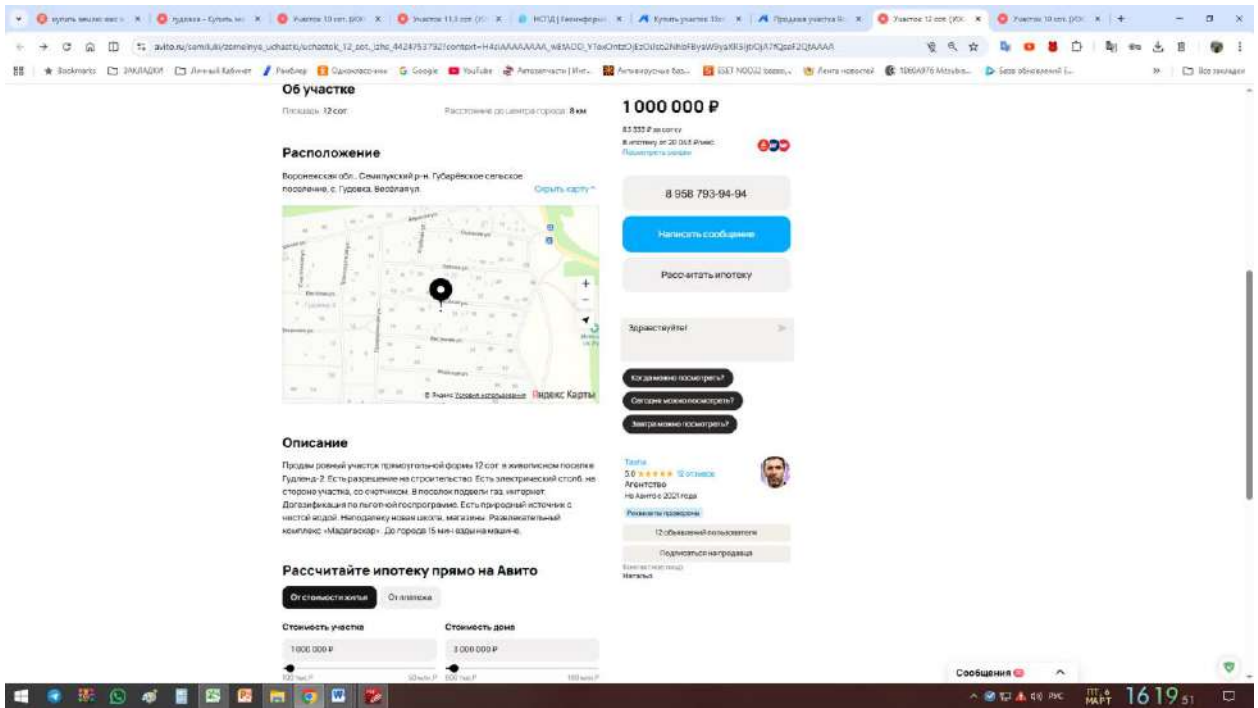
Смотреть карту

12 объявлений на продажу

Подписаться на продавца

Агентство/инд. Ипотека

1619



Об участке
Площадь: 12 сот. Расстояние до центра города: 8 км

1 000 000 Р
85337 ₽ ипотеку
в ипотеку от 20 000 тысяч.
Посмотреть расчет

8 958 793-94-94

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?

Согласен использовать

Загружено фото

Расположение
Воронежская обл., Семилукский р-н, Губерьевское сельское поселение, с. Туровка, Восточная

Описание
Продан ровный участок прямоугольной формы 12 сот. в живописном поселке Туровка-2. Есть разрешение на строительство. Есть электрический столб, на стороне участка, со счетчиком. В поселке подвели газ, нетронут. Догазификация по льготной госпрограмме. Есть природный источник с чистой водой. Напротив новая школа, магазины. Развлекательный комплекс «Мадагаскар». До города 15 мин. езды на машине.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости участка От зарплаты

Стоимость участка: 1 000 000 Р
Стоимость дома: 3 000 000 Р

12 объявлений пользователем

Подключите уведомления

https://www.avito.ru/semiluki/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_4424753792?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_fAOD_YToxOntzOjEzOiIsb2NhbFBYw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
Копии документов, переданных Заказчиком

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Воронежской области
полное наименование органа регистрации права


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.03.2026, поступившего на рассмотрение 03.03.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28236835			
Кадастровый номер:	36:28:8300018:110		
Номер кадастрового квартала:	36:28:8300018		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.10.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Воронежская область, муниципальный район Семилукский, сельское поселение Губарёвское, село Гудовка, улица Саловая, земельный участок 3		
Площадь:	3019 +/- 38		
Кадастровая стоимость, руб.:	471899.89		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	36:28:8300018:98		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для жилищного строительства		
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 развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399731418417959800355218104001878443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 31.12.2025 по 18.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28236835			
Кадастровый номер:	36:28:8300018:110		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	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.		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399731418417959800355218104001878443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 31.12.2025 по 18.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28236835			
Кадастровый номер:		36:28:8300018:110	
Получатель выписки:		Смолининова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83973441847939800355219104001978443 Выданы: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

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

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28236835			
Кадастровый номер:		36:28:8300018:110	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Славянское наследие", ИНН: 3663119084, ОГРН: 1163668067067
	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 36:28:8300018:110-36/091/2024-6 03.06.2024 16:46:42
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:		20.08.2025 09:16:28
	номер государственной регистрации:		36:28:8300018:110-36/080/2025-12
	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 СОСП по Воронежской области, № 237231141/9836 (236045/25/98036-ИП), выдан 17.08.2025, СОСП по Воронежской области
	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 Сертификат: 83973441847939800355219104001978443 Выданы: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28236835		Кадастровый номер: 36:28:8300018:110	
4.2	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной;		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	23.04.2025 15:17:00	
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018:110-36/073/2025-11	
	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	
4.3	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Ленинское РОСП г.Воронежа, № 223788602/3637 (77911/25/36037-ИП), выдан 12.04.2025, Ленинское РОСП г.Воронежа	
	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 документарной закладной или электронной закладной;		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
	вид:	Запрещение регистрации	
дата государственной регистрации:	22.04.2025 08:47:26		
номер государственной регистрации:	36:28:8300018:110-36/088/2025-10		
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 83971418179398003521910400197841 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен с 31.12.2025 по 18.01.2027</small>	инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28236835		Кадастровый номер: 36:28:8300018:110	
4.4	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 Ленинское РОСП г.Воронежа, № 224125185/3637 (78623/25/36037-ИП), выдан 17.04.2025, Ленинское РОСП г.Воронежа	
	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 документарной закладной или электронной закладной;		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
4.4	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	10.01.2025 10:34:07	
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018:110-36/069/2025-9	
	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 Ленинское РОСП г.Воронежа, № 217169468/3637 (339505/24/36037-ИП), выдан 04.01.2025, Ленинское РОСП г.Воронежа	
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 <small>Сертификат: 83971418179398003521910400197841 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен с 31.12.2025 по 18.01.2027</small>	инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28236835		Кадастровый номер: 36:28:8300018:110	
4.5	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:		
	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	10.07.2024 15:37:16	
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018:110-36:091/2024-8	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.07.2024 по 17.05.2049	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (ПАО "Сбербанк"), ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 3663119084-24-2301, выдан 04.07.2024	
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:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	03.06.2024 16:46:42	
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018:110-36:091/2024-7	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399734834793980035521910400197843 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28236835		Кадастровый номер: 36:28:8300018:110	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.06.2024 по истечении 300 месяцев с даты фактического предоставления кредита	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (ПАО "Сбербанк"), ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Заявление о присоединении к общим условиям кредитования юридического лица и индивидуального предпринимателя, № 3663119084-24-2, выдан 17.05.2024	
		Договор купли-продажи земельных участков за счет кредитных средств, выдан 17.05.2024	
	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:		
	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	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399734834793980035521910400197843 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

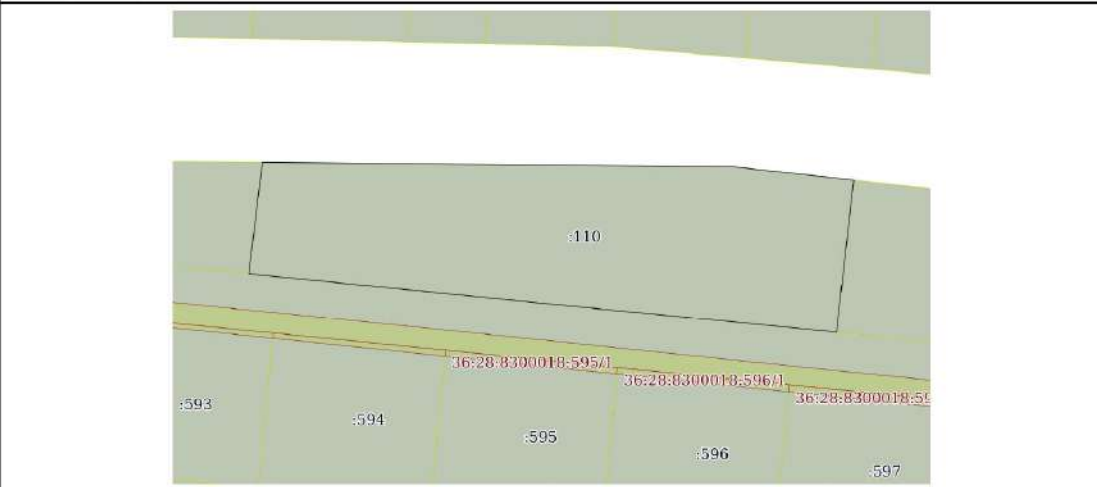
Лист 9


Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28236835		Кадастровый номер: 36:28:8300018:110	
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 из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83973441847939800355219104001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 18.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 3 Лист 10

 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: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28236835		Кадастровый номер: 36:28:8300018:110	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:800	Условные обозначения:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83973441847939800355219104001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 18.01.2027	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	
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28236835				Кадастровый номер: 36:28:8300018:110			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	90°33.3'	90.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	96°14.9'	23.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	186°21.8'	29.59	данные отсутствуют	36:28:8300018:998	обл. Воронежская, г. Воронеж, ул. Остужева, д. 48, кв. 12
4	1.1.4	1.1.5	275°42.8'	113.9	данные отсутствуют	36:28:8300018:782	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.1	6°50.9'	21.63	данные отсутствуют	36:28:8300018:97	Воронежская обл. г. Воронеж, ул. Кривошенина, д. 13/13, кв. 9

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 839973483879398800355219104001978243 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027</small>		
полное наименование должности		инициалы, 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	
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28236835				Кадастровый номер: 36:28:8300018:110			
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		4	5		
1	2	3	4	5			
1	524232.66	1286682.88	-	0.3			
2	524211.18	1286680.3	-	0.3			
3	524199.84	1286793.63	-	0.3			
4	524229.25	1286796.91	-	0.3			
5	524231.78	1286773.8	-	0.3			
1	524232.66	1286682.88	-	0.3			

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 839973483879398800355219104001978243 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027</small>		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Воронежской области
делу взыскание долга регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.03.2026, поступившего на рассмотрение 03.03.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237088			
Кадастровый номер:	36:28:8300018:2635		
Номер кадастрового квартала:	36:28:8300018		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.06.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская		
Площадь:	487 +/- 7.73		
Кадастровая стоимость, руб.:	76122.97		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	36:28:8300018:122		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	Юрин Дмитрий Юрьевич, СНИЛС 136-925-576 93, дата завершения кадастровых работ: 17.05.2023		
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 развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 8397344384793980035521910400197843 Выдана ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ РОСКАДАСТР Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027</small>	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237088			
Кадастровый номер:	36:28:8300018:2635		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	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 ивменного 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 об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 8397344384793980035521910400197843 Выдана ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ РОСКАДАСТР Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027</small>	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237088			
Кадастровый номер:		36:28:8300018:2635	
		ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 02.06.2023; реквизиты документа-основания: решение о согласовании охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 02.12.2021 № В10-1503 выдан: Верхне-Донское управление федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору.	
Получатель выписки:		Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России". 7707083893	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399734834793980035219104001978343 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДАСТР Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237088			
Кадастровый номер:		36:28:8300018:2635	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Славянское наследие", ИНН: 3663119084, ОГРН: 1163668067067
	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 36:28:8300018:2635-36/091/2024-3 03.06.2024 17:04:51
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:		20.08.2025 09:16:28
	номер государственной регистрации:		36:28:8300018:2635-36/080/2025-9
	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 СОСП по Воронежской области, № 237231141/9836 (236045/25/98036-ИП), выдан 17.08.2025, СОСП по Воронежской области
	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 Сертификат: 8399734834793980035219104001978343 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДАСТР Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237088		Кадастровый номер: 36:28:8300018.2635	
4.2	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	23.04.2025 15:17:00	
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2635-36/073/2025-8	
	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 Ленинское РОСП г.Воронежа, № 223788602/3637 (77911/25/36037-ИП), выдан 12.04.2025, Ленинское РОСП г.Воронежа	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
4.3	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;		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	22.04.2025 08:47:26	
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2635-36/088/2025-7	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839714181793980035219104001978243 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237088		Кадастровый номер: 36:28:8300018.2635	
4.4	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 Ленинское РОСП г.Воронежа, № 224125185/3637 (78623/25/36037-ИП), выдан 17.04.2025, Ленинское РОСП г.Воронежа	
	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;		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	10.01.2025 10:34:07	
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2635-36/069/2025-6	
4.4	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 Ленинское РОСП г.Воронежа, № 217169468/3637 (339505/24/36037-ИП), выдан 04.01.2025, Ленинское РОСП г.Воронежа	
	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: 839714181793980035219104001978243 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237088			
Кадастровый номер:		36:28:8300018.2.635	
	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:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	10.07.2024 15:37:16	
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2.635-36/091/2024-5	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.07.2024 по 17.05.2049	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (ПАО "Сбербанк"), ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 3663119084-24-2301, выдан 04.07.2024	
	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:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	03.06.2024 17:04:51	
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2.635-36/091/2024-4	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839973483479398400355219104001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237088			
Кадастровый номер:		36:28:8300018.2.635	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.06.2024 по истечении 300 месяцев с даты фактического предоставления кредита	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (ПАО "Сбербанк"), ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Заявление о присоединении к общим условиям кредитования юридического лица и индивидуального предпринимателя, № 3663119084-24-2, выдан 21.05.2024 Договор купли-продажи земельных участков за счет кредитных средств, № б/н, выдан 17.05.2024	
	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:		
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	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839973483479398400355219104001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия


Лист 9

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237088			
Кадастровый номер:		36:28:8300018:2635	
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 из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714181793980035521910400197841 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 3 Лист 10

 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: 8	Всего листов выписки: 17
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237088			
Кадастровый номер:		36:28:8300018:2635	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714181793980035521910400197841 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027	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: 8		Всего листов выписки: 17	
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237088				Кадастровый номер: 36.28.8300018.2635			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	89°45.4'	16.47	данные отсутствуют	36.28.8300018.2628	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	179°44.6'	31.26	данные отсутствуют	36.28.8300018.2634	адрес отсутствует
3	1.1.2	1.1.2			данные отсутствуют	36.28.8300018.2629	адрес отсутствует
4	1.1.3	1.1.4	269°22.8'	6.47	данные отсутствуют	36.28.8300018.86	адрес отсутствует
5	1.1.4	1.1.5	291°59.7'	7.69	данные отсутствуют	36.28.8300018.86	адрес отсутствует
6	1.1.5	1.1.6	337°18.0'	7.7	данные отсутствуют	36.28.8300018.85	адрес отсутствует
7	1.1.6	1.1.1	359°53.5'	21.28	данные отсутствуют	36.28.8300018.85	адрес отсутствует

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997344847939800355219104001978443 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДАСТР Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, 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: 8	
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237088				Кадастровый номер: 36.28.8300018.2635	
Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1	2	3	4	5	
1	523995.44	1285922.34	-	-	0.1
2	523995.51	1285938.81	-	-	0.1
3	523964.25	1285938.95	-	-	0.1
4	523964.18	1285932.48	-	-	0.1
5	523967.06	1285925.35	-	-	0.1
6	523974.16	1285922.38	-	-	0.1
1	523995.44	1285922.34	-	-	0.1

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997344847939800355219104001978443 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДАСТР Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237088			
Кадастровый номер:		36.28.8300018.2635	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 36.28.8300018.2635/1	
			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997348347939800355219104001978343 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237088			
Кадастровый номер:		36.28.8300018.2635	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
36.28.8300018.2635/1	4	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен, реквизиты документа-основания: решение о согласовании охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 02.12.2021 № В10-1503 выдан: Верхне-Донское управление федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору; Содержание ограничения (обременения): eJydWchG0eQveer+mgCzQHJUisnyNpy0ukilAPcYAAdtZrAGo4Q7aG5PAX en4lX5J6r6paWlZzoEWodNd66Xle34Ka6aaVzGfQzN2lJy781r5pZM+fj OuZxixfNlWtm8nMV11k8ZD/4idm4HdXm/fimMcTt2X0UGD/Fj675mU+qZi5b ahFWNvPMNVeydjOW5UxXg+OLO41180V5Yk6eS5/D/429zEDWUvk+SNiNzJ B6/2addbkecdLEsb5bOmObom5q7n+RiZJ/tgeSU/xyV7D1EzUVZKSvXsejv /wxDT32FMyyJOIR7/Bsuzd3T59nkafZ0MvXkrt7/X/9y8f0kcz9k8YPRhQu 40HUM17+SaREekLRkNsec8PZrRk2yZk1Y2TL7kTtIDo+71pXdfy2Y5kAk UTDeiVHLZipE34j3HknO+DegcHZy6tR0nEPmfNEhw6+5E6UwOzBKMENS WDKngKfw6e2EFOASmyqanloKoidXrRRe0yrsbky7YDLAQuXmaoEIr+XJ Bs89gllkV0qyYEgSXFGVIV468xexWala19YtbcukWaDglYs88VDFtJDA VlarFezLnmfSoAvyTmCxoWVgaS1.0Cf2qqBxohM3bly4uR1R2p9ntrnfj zdseYg+6RT5FqhcIkwxJ4WFuPFb/Cd+plh6qzHLz9otejvi7NcLfl6p+oU fVR5qsBlquBSwDQsdDaU9T7reNkDEnaGE61PVBUIlo1Qjnm9ILKW40y1MfRt lfjprRkKxGeOuCypcU83d2PKvEJlLEA8kiMV9QILQGv2jbj0tUF3ch6AJ Pq9wvx0WxVLq+7FFERIVBiWrtYfLDAa1fSSeLLKNq4zf66qNVgHsoEYQ90h peeBAP3/ekCeGGYhKChKyrvKUSIMOFJE9Ua8HhX8y5gT97YudB.A8AwvVxPIS NzInMgplGxgT/42B/rjNkWO7pkjzJPspa4TDPZoMqfuaBlq8At3y7TsBCO kixL.SkqptMWIKsfQ+qf5Lk.cE4e8bobGeZlqsHbaMd5ReOfz2xlpWkdCK NsWWUoEJFjfbODsloO3mmTMOwNC+sqdn510ABq4xQ6Ly5wC2ffY22Kl/cXQ 9LrB2BFNdKkcxO63JGq3iZ/akhPllz2TwxazVzFqJ+Zo8IU+BYkaDFPdgdfH	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997348347939800355219104001978343 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 15

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237088			
Кадастровый номер:		36:28:8300018.2635	
<p>EVdjfPeoilOGRoqAyNQgd3yP+mHljx7UtaajiGg4mUfDIWM3iP4JUMedAQkQm3L8ZM5U7b6wlaWlyx1l18w5e2zrDHGueYB3rijj2JT1QmZNY5S5iwnHkvNZU1YQITKsycS1Y9gUMXU7IDKP7ZSm7pQoUkcPFSybVlquie1Y22/ZKjhQCQLORC9IP7YoiHwivYfAKmAQBu7m3wslPLpd0VikZBGYN8aOMXMdu8V732deq437S+lyxjgAQwnikbdAQ5a892ClauQZNLARXA1D51Oecz4kHQsmETs3Fmp2QGzzkUHYZDZWQJV2yuYtwMMGDgkuLL/TJ4Xxi8xC+BcForU0BuGuRuz4tayXjHFXYIpskBa3kk6OQR2QPW07wmlFVXKQCILRNzYcm7wuBcJqdvC5vu3JcX5d4fQFODcASNssszb3WGBqITZqGzTKpLzRbKaKEPgo93yMO9KXcWhCMRjhsfpNqeYJRdrEVkYPbgojutmYOEx4Yw6UfO5Jc+a4vzbMXayc0lc0qNk/ASOBUJKuipwZ6j1VaM3z0pm312ReVljzdzhLmugdMirzVlHpFYFR0+JqzdaJFFVpQqt1kD+eNdm5rWH1m/mQg53BhArTRKEQBh2Iwz4lvGyCnduQLA1iMqgTHuIIHaQKsFY1M3QFw6Pku4Gih0sp2ooPWj/PvCEqs21vIxlIn7OH0qS72CTa3neCGFDQhGsBD6+PS4KOoHcNe95cmLRzVjft74hBUzuzwaKNBLenl5Vuqfn8pXvuX4hJHQqHARfArUepSgX/p5xjQ3xb4pufvIn/lnlc1XO0zKmsEDyZur0OGwa8ONrApD4pEnf+nUO03KSmOwB2LPtqQHSmszsqk8BzA/ieMlupF9fupnQ+2RMwSBFVqH+1llyVHSH0kLLTaVLswnU6+ORdb86zwnlS Tr2OSQhVk2RuUox4pZYfF0TtxBMCaq6eJOLJu3MCI0U7IA+ZkIB4B3N+hOxz1JsfCOPHnPYLQaTo7PVzljw9A+JXd+r+wThmod8f3SeyJbZqewx1xEwBk7dejRRay3uxBAbas8ThASLXR8F+11MjhmNFMHj07EBZV4PLU4FbTDEC+kdozXtG/0gbcZLHUXUSvXftovUik0bsp86dIplL7nCM6q7PvnW0antrialFhs3fmf0n3Da4IndHSC5BX0B5U40eAfiddUu8pkQOqd5ZXgvMQjktePv7e3ezKsT Ctvu408BqgjhYt1Z95CpknTLspz6or9sERgY1ViovehXLvBPfbXzIH0P6zsYrM9b3D55FisDR9SMMJ/vQhMoOjyGpProV2XPAhFihZ4efHb58c8m7r7M3lyWPBcEiHJTBvYbabZE2rW3YXXJW6jxM5yq7h7URpO+v3hB3a9o0wCl92quIPsfowp/4vFbhApoW7DM6m7+TersZoxFhStAsunJeBJTKcosgHU5GfVkw/LUHyUTebikTTTTkmvaQjsOgWDDimZeCb6tAr+5mhWOHi9OSau1J7itRggGDMaRc6e6NFJzV3uHJmKXOvmKlfnovY+Qp6GzL2mImC9ShpUS29kdTZgru16Ah7nXHlQ5jNHI6Rszm7sLQogvOck3MdMd/AZbx40H87PeYLS3gArbVrgdx9/0ZZj+litNFcHeWF4+PFOulcMdc7WimwVNA+N/+1/PtweR9Ik+CL6oH/Nfko bfav+Gv88yX7BcfaTppZd9B2IEJ/M= ; Реестровый номер</p> <p>границы: 36:28-6.1566; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории. Вид зоны по</p>			



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Лист 16

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237088			
Кадастровый номер:		36:28:8300018.2635	
документу: Охранная зона ВЛ 0.4кВ № 1 КТП 965 ПС Ендовище; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций			



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Раздел 4.2 Лист 17

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 1		Всего разделов: 8
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237088		Всего листов выписки: 17		
Кадастровый номер:		36:28:8300018:2635		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 36:28:8300018:2635/1				
Система координат				
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	523995.44	1285922.34	-	-
2	523995.44	1285922.56	-	-
3	523973.71	1285922.57	-	-
4	523974.16	1285922.38	-	-
1	523995.44	1285922.34	-	-

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971418147939800355219104001978141 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДСТР Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия	

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Воронежской области
 полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.03.2026, поступившего на рассмотрение 03.03.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	
Всего листов раздела 1: 3	
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 12	
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237090	
Кадастровый номер:	36:28:8300018:2634
Номер кадастрового квартала:	36:28:8300018
Дата присвоения кадастрового номера:	02.06.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская
Площадь:	510 +/- 7.91
Кадастровая стоимость, руб.:	79718.1
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	36:28:8300018:122
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	Юрин Дмитрий Юрьевич, СНИЛС 136-925-576 93, дата завершения кадастровых работ: 17.05.2023
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 развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971418147939800355219104001978141 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДСТР Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия	

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237090		Кадастровый номер: 36:28:8300018.2.634	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	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 ивменного 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.		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399734418479398800355219104001978343 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССЕЛАС.Р Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237090		Кадастровый номер: 36:28:8300018.2.634	
Получатель выписки:	Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399734418479398800355219104001978343 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССЕЛАС.Р Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

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

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237090		Кадастровый номер: 36:28:8300018:2634	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Славянское наследие", ИНН: 3663119084, ОГРН: 1163668067067
	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 36:28:8300018:2634-36/091/2024-3 04.06.2024 10:26:24
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:		20.08.2025 09:16:28
	номер государственной регистрации:		36:28:8300018:2634-36/080/2025-9
	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 СОСП по Воронежской области, № 237231141/9836 (236045/25/98036-ИП), выдан 17.08.2025, СОСП по Воронежской области
	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

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 83997348347939800355219104001978343 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237090		Кадастровый номер: 36:28:8300018:2634	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		23.04.2025 15:17:00
	номер государственной регистрации:		36:28:8300018:2634-36/073/2025-8
	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 Ленинское РОСП г.Воронежа, № 223788602/3637 (77911/25/36037-ИП), выдан 12.04.2025, Ленинское РОСП г.Воронежа
	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:		
4.3	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		22.04.2025 08:47:26
	номер государственной регистрации:		36:28:8300018:2634-36/088/2025-7
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 83997348347939800355219104001978343 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия


Лист 6

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237090		
Кадастровый номер:		36:28:8300018.2.634
	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 Ленинское РОСП г.Воронежа, № 224125185/3637 (78623/25/36037-ИП), выдан 17.04.2025, Ленинское РОСП г.Воронежа
	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:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.4	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	10.01.2025 10:34:07
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2.634-3.6/069/2025-6
	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 Ленинское РОСП г.Воронежа, № 217169468/3637 (339505/24/36037-ИП), выдан 04.01.2025, Ленинское РОСП г.Воронежа
	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: 33973443847939800355219104001978343 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия


Лист 7

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237090		
Кадастровый номер:		36:28:8300018.2.634
	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:	
4.5	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	10.07.2024 15:37:16
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2.634-3.6/091/2024-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.07.2024 по 17.05.2049
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (ПАО "Сбербанк"), ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 3663119084-24-2301, выдан 04.07.2024
	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:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.6	вид:	Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:	04.06.2024 10:26:24
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2.634-3.6/091/2024-4

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 33973443847939800355219104001978343 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия


Лист 8

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 12	
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237090	
Кадастровый номер:	36:28:8300018.2634
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.06.2024 по истечении 300 месяцев с даты фактического предоставления кредита
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (ПАО "Сбербанк"), ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков за счет кредитных средств, № 6/н, выдан 17.05.2024
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Заявление о присоединении к общим условиям кредитования юридического лица и индивидуального предпринимателя, № 3663119084-24-2, выдан 17.05.2024
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:	данные отсутствуют
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют
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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8397141817939800355219104001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 9

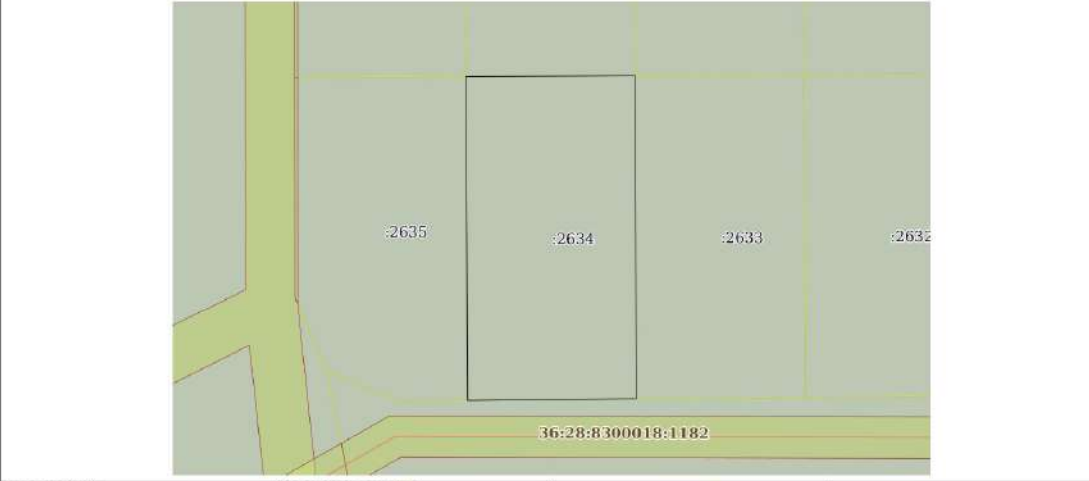
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 12	
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237090	
Кадастровый номер:	36:28:8300018.2634
11 Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении 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 из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

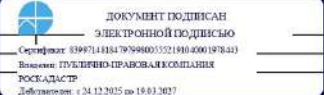
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8397141817939800355219104001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 10

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: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237090			
Кадастровый номер:		36:28:8300018:2634	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	

	
полное наименование должности	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	
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237090							
Кадастровый номер:				36:28:8300018:2634			
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	89°45.3'	16.35	данные отсутствуют	36:28:8300018:2629	адрес отсутствует
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	36:28:8300018:2628	адрес отсутствует
3	1.1.2	1.1.3	179°45.7'	31.17	данные отсутствуют	36:28:8300018:2633	адрес отсутствует
4	1.1.2	1.1.2			данные отсутствуют	36:28:8300018:2630	адрес отсутствует
5	1.1.3	1.1.4	269°26.3'	16.34	данные отсутствуют	36:28:8300018:86	адрес отсутствует
6	1.1.4	1.1.1	359°44.6'	31.26	данные отсутствуют	36:28:8300018:2635	адрес отсутствует

	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

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	
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237090				
Кадастровый номер		36.28.8300018.2634		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-36, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1			4	5
1	523995.51	1285938.81	-	0.1
2	523995.58	1285955.16	-	0.1
3	523964.41	1285955.29	-	0.1
4	523964.25	1285938.95	-	0.1
1	523995.51	1285938.81	-	0.1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 53997348347939800355219104001978-03 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАТ Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Финал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Воронежской области
 выделу в пользование органа регистрации права
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.03.2026, поступившего на рассмотрение 03.03.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237329			
Кадастровый номер:	36:28:8300018:2633		
Номер кадастрового квартала:	36:28:8300018		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.06.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская		
Площадь:	509 +/- 7.9		
Кадастровая стоимость, руб.:	79561.79		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	36:28:8300018:122		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	Юрин Дмитрий Юрьевич, СНИЛС 136-925-576 93, дата завершения кадастровых работ: 17.05.2023		
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 развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997344834793980035521910400197843 Выдана ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ РОССКАДСТР Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237329			
Кадастровый номер:	36:28:8300018:2633		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	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 ивменного 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.		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997344834793980035521910400197843 Выдана ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ РОССКАДСТР Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237329			
Кадастровый номер:	36:28:8300018:2633		
Получатель выписки:	Смолининова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83973441847939800355219104001978443 Выданы: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДАСТР Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

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


Раздел 2 Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237329			
Кадастровый номер:	36:28:8300018:2633		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Славянское наследие", ИНН: 3663119084, ОГРН: 1163668067067
	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 36:28:8300018:2633-36/091/2024-3 03.06.2024 16:46:37
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:		20.08.2025 09:16:28
	номер государственной регистрации:		36:28:8300018:2633-36/080/2025-9
	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 СОСП по Воронежской области, № 237231141/9836 (236045/25/98036-ИП), выдан 17.08.2025, СОСП по Воронежской области
	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 Сертификат: 83973441847939800355219104001978443 Выданы: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДАСТР Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	
Всего разделов: 5		
Всего листов выписки: 12		
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237329		
Кадастровый номер: 36:28:8300018.2633		
4.2	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	23.04.2025 15:17:00
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2633-36/073/2025-8
	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 Ленинское РОСП г.Воронежа, № 223788602/3637 (77911/25/36037-ИП), выдан 12.04.2025, Ленинское РОСП г.Воронежа
	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:		
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	22.04.2025 08:47:26
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2633-36/088/2025-7
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83971418147939800355219104001978243 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	
Всего разделов: 5		
Всего листов выписки: 12		
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237329		
Кадастровый номер: 36:28:8300018.2633		
4.4	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 Ленинское РОСП г.Воронежа, № 224125185/3637 (78623/25/36037-ИП), выдан 17.04.2025, Ленинское РОСП г.Воронежа
	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:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	10.01.2025 10:34:07
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2633-36/069/2025-6
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 Ленинское РОСП г.Воронежа, № 217169468/3637 (339505/24/36037-ИП), выдан 04.01.2025, Ленинское РОСП г.Воронежа	
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: 83971418147939800355219104001978243 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия


Лист 7

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237329			
Кадастровый номер:		36:28:8300018.2.633	
	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:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	10.07.2024 15:37:16	
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2.633-36/091/2024-5	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.07.2024 по 17.05.2049	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (ПАО "Сбербанк"), ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 3663119084-24-2301, выдан 04.07.2024	
	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:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	03.06.2024 16:46:37	
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2.633-36/091/2024-4	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997348347939880035219104001978343 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 18.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237329			
Кадастровый номер:		36:28:8300018.2.633	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.06.2024 по истечении 300 месяцев с даты фактического предоставления кредита	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (ПАО "Сбербанк"), ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Заявление о присоединении к общим условиям кредитования юридического лица и индивидуального предпринимателя, № 3663119084-24-2, выдан 17.05.2024 Договор купли-продажи земельных участков за счет кредитных средств, выдан 17.05.2024	
	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:		
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	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997348347939880035219104001978343 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 18.01.2027	инициалы, фамилия

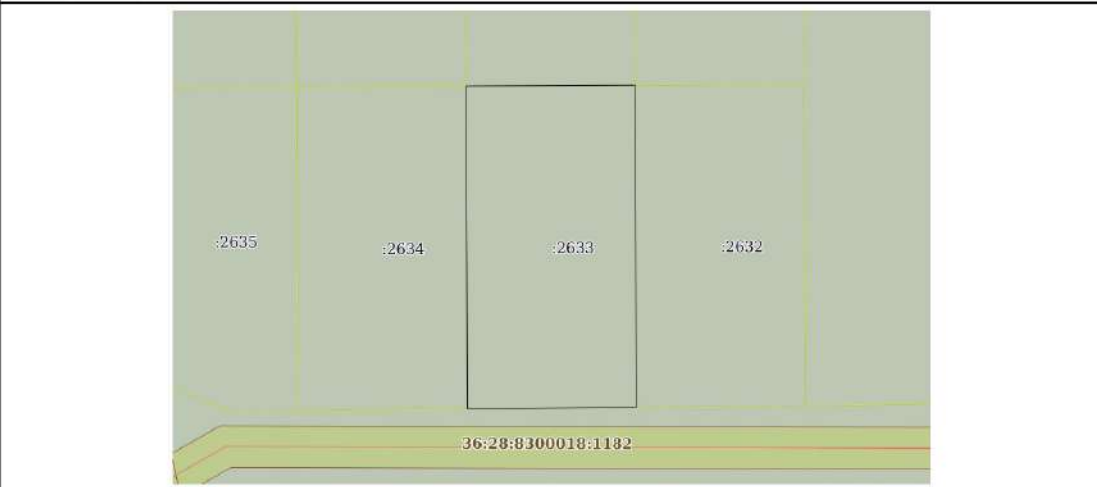
Лист 9

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237329		Кадастровый номер: 36:28:8300018:2633	
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 из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8397344184793980035521910400197844 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 3 Лист 10

 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: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237329		Кадастровый номер: 36:28:8300018:2633	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8397344184793980035521910400197844 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027	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	
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237329							
Кадастровый номер:				36.28.8300018.2633			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	89°45.3'	16.35	данные отсутствуют	36.28.8300018.2630	адрес отсутствует
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	36.28.8300018.2629	адрес отсутствует
3	1.1.2	1.1.3	179°45.6'	31.07	данные отсутствуют	36.28.8300018.2632	адрес отсутствует
4	1.1.2	1.1.2			данные отсутствуют	36.28.8300018.2631	адрес отсутствует
5	1.1.3	1.1.4	269°24.2'	16.35	данные отсутствуют	36.28.8300018.86	адрес отсутствует
6	1.1.4	1.1.1	359°45.7'	31.17	данные отсутствуют	36.28.8300018.2634	адрес отсутствует

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839973441847939800355219104001978343 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, 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	
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237329							
Кадастровый номер:				36.28.8300018.2633			
Сведения о характерных точках границы земельного участка							
Система координат МСК-36, зона 1							
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м			
	X	Y		4	5		
1	2	3	4	5			
1	523995.58	1285955.16	-	0.1			
2	523995.65	1285971.51	-	0.1			
3	523964.58	1285971.64	-	0.1			
4	523964.41	1285955.29	-	0.1			
1	523995.58	1285955.16	-	0.1			

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839973441847939800355219104001978343 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия	

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Воронежской области
 выделу в пользование органа регистрации права
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.03.2026, поступившего на рассмотрение 03.03.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237530			
Кадастровый номер:	36:28:8300018:2632		
Номер кадастрового квартала:	36:28:8300018		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.06.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская		
Площадь:	507 +/- 7.88		
Кадастровая стоимость, руб.:	79249.17		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	36:28:8300018:122		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	Юрин Дмитрий Юрьевич, СНИЛС 136-925-576 93, дата завершения кадастровых работ: 17.05.2023		
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 развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 83997344834793980035521910400197843 Выдана ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ РОСКАДАСТР Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027</small>	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237530			
Кадастровый номер:	36:28:8300018:2632		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	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 ивменного 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.		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 83997344834793980035521910400197843 Выдана ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ РОСКАДАСТР Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027</small>	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237530			
Кадастровый номер:	36:28:8300018:2632		
Получатель выписки:	Смолининова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893		

полное наименование должности			инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 4

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237530			
Кадастровый номер:	36:28:8300018:2632		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Славянское наследие", ИНН: 3663119084, ОГРН: 1163668067067
	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 36:28:8300018:2632-36/091/2024-3 04.06.2024 10:26:22
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:		20.08.2025 09:16:28
	номер государственной регистрации:		36:28:8300018:2632-36/080/2025-9
	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 СОСП по Воронежской области, № 237231141/9836 (236045/25/98036-ИП), выдан 17.08.2025, СОСП по Воронежской области
	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			инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	
Всего разделов: 5		
Всего листов выписки: 12		
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237530		
Кадастровый номер: 36:28:8300018.2632		
4.2	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	23.04.2025 15:17:00
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2632-36/073/2025-8
	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 Ленинское РОСП г.Воронежа, № 223788602/3637 (77911/25/36037-ИП), выдан 12.04.2025, Ленинское РОСП г.Воронежа
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
4.3	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:	
	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	22.04.2025 08:47:26
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2632-36/088/2025-7
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83973441847939800355219104001978243 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	
Всего разделов: 5		
Всего листов выписки: 12		
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237530		
Кадастровый номер: 36:28:8300018.2632		
4.4	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 Ленинское РОСП г.Воронежа, № 224125185/3637 (78623/25/36037-ИП), выдан 17.04.2025, Ленинское РОСП г.Воронежа
	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:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	10.01.2025 10:34:07
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2632-36/069/2025-6
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 Ленинское РОСП г.Воронежа, № 217169468/3637 (339505/24/36037-ИП), выдан 04.01.2025, Ленинское РОСП г.Воронежа	
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: 83973441847939800355219104001978243 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237530			
Кадастровый номер:		36:28:8300018.2632	
	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:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	10.07.2024 15:37:16	
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2632-36/091/2024-5	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.07.2024 по 17.05.2049	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (ПАО "Сбербанк"), ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 3663119084-24-2301, выдан 04.07.2024	
	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:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	04.06.2024 10:26:22	
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2632-36/091/2024-4	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399734834793980035521910400197843 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 18.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237530			
Кадастровый номер:		36:28:8300018.2632	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.06.2024 по истечении 300 месяцев с даты фактического предоставления кредита	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (ПАО "Сбербанк"), ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Заявление о присоединении к общим условиям кредитования юридического лица и индивидуального предпринимателя, № 3663119084-24-2, выдан 17.05.2024 Договор купли-продажи земельных участков за счет кредитных средств, № б/н, выдан 17.05.2024	
	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:		
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	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399734834793980035521910400197843 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 18.01.2027	инициалы, фамилия

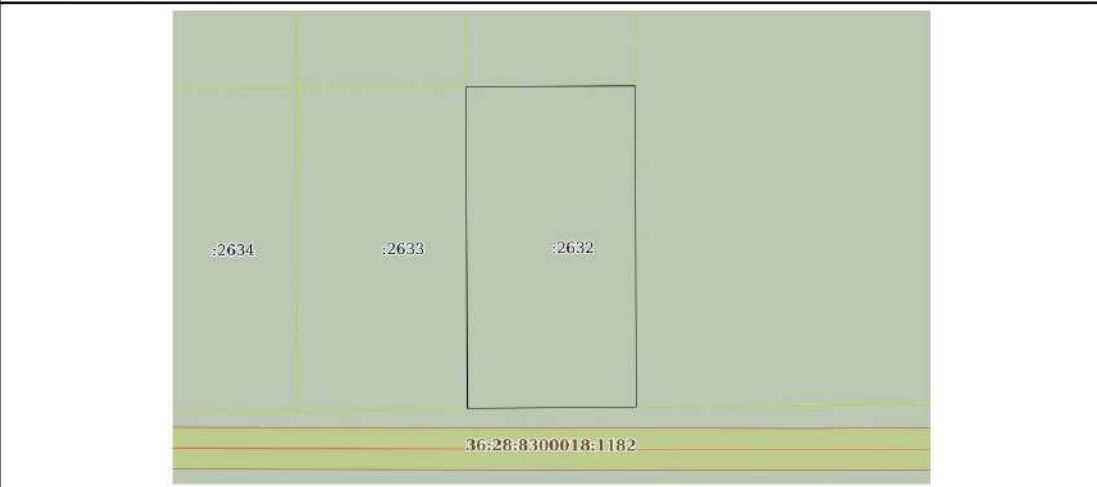
Лист 9

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237530		Кадастровый номер: 36:28:8300018.2632	
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 из земель сельскохозяйственного назначения.	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714181793980035521910.0001978.01 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 3 Лист 10

 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: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237530		Кадастровый номер: 36:28:8300018.2632	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714181793980035521910.0001978.01 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027	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	
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237530				Кадастровый номер: 36.28.8300018.2632			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	89°45.3'	16.35	данные отсутствуют	36.28.8300018:2631	адрес отсутствует
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	36.28.8300018:2630	адрес отсутствует
3	1.1.2	1.1.3	179°45.6'	30.98	данные отсутствуют	36.28.8300018:123	396220, Воронежская обл. р-н. Аннинский, с. Садовое, ул. Круцкой, д. 26
4	1.1.3	1.1.4	269°26.3'	16.35	данные отсутствуют	36.28.8300018:86	адрес отсутствует
5	1.1.4	1.1.1	359°45.6'	31.07	данные отсутствуют	36.28.8300018:2633	адрес отсутствует

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714181817098800355219104001978243 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, 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	
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28237530				Кадастровый номер: 36.28.8300018.2632			
Сведения о характерных точках границы земельного участка							
Система координат МСК-36, зона I							
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м			
	X	Y		4	5		
1	2	3	4	5			
1	523995.65	1285971.51	-	0.1			
2	523995.72	1285987.86	-	0.1			
3	523964.74	1285987.99	-	0.1			
4	523964.58	1285971.64	-	0.1			
1	523995.65	1285971.51	-	0.1			

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714181817098800355219104001978243 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия	

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Воронежской области
 выделу в пользование органа регистрации права
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.03.2026, поступившего на рассмотрение 03.03.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238208			
Кадастровый номер:	36:28:8300018:2631		
Номер кадастрового квартала:	36:28:8300018		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.06.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская		
Площадь:	506 +/- 7.88		
Кадастровая стоимость, руб.:	79092.86		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	36:28:8300018:122		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	Юрин Дмитрий Юрьевич, СНИЛС 136-925-576 93, дата завершения кадастровых работ: 17.05.2023		
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 развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 83997344834793980035521910400197843 Выдана ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ РОСКАДАСТР Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027</small>	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238208			
Кадастровый номер:	36:28:8300018:2631		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	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 ивменного 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.		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 83997344834793980035521910400197843 Выдана ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ РОСКАДАСТР Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027</small>	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238208			
Кадастровый номер:		36:28:8300018:2631	
Получатель выписки:		Смолининова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83973441847939800355219104001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДАСТР Действителен с 31.12.2025 по 18.01.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 4

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238208			
Кадастровый номер:		36:28:8300018:2631	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Славянское наследие", ИНН: 3663119084, ОГРН: 1163668067067
	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 36:28:8300018:2631-36/091/2024-3 04.06.2024 10:26:20
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:		20.08.2025 09:16:28
	номер государственной регистрации:		36:28:8300018:2631-36/080/2025-9
	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 СОСП по Воронежской области, № 237231141/9836 (236045/25/98036-ИП), выдан 17.08.2025, СОСП по Воронежской области
	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 Сертификат: 83973441847939800355219104001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДАСТР Действителен с 31.12.2025 по 18.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238208		Кадастровый номер: 36:28:8300018.2631	
4.2	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной;		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	23.04.2025 15:17:00	
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2631-36/073/2025-8	
	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 Ленинское РОСП г.Воронежа, № 223788602/3637 (77911/25/36037-ИП), выдан 12.04.2025, Ленинское РОСП г.Воронежа	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
4.3	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 документарной закладной или электронной закладной;		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	22.04.2025 08:47:26	
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2631-36/088/2025-7	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83971418179398003521910.4001978.443 Выданы ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОС-АДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027</p>	инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238208		Кадастровый номер: 36:28:8300018.2631	
4.4	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 Ленинское РОСП г.Воронежа, № 224125185/3637 (78623/25/36037-ИП), выдан 17.04.2025, Ленинское РОСП г.Воронежа	
	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 документарной закладной или электронной закладной;		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	10.01.2025 10:34:07	
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2631-36/069/2025-6	
4.4	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 Ленинское РОСП г.Воронежа, № 217169468/3637 (339505/24/36037-ИП), выдан 04.01.2025, Ленинское РОСП г.Воронежа	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83971418179398003521910.4001978.443 Выданы ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОС-АДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027</p>	инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238208			
Кадастровый номер:		36:28:8300018.2631	
	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:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	10.07.2024 15:37:16	
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2631-36/091/2024-5	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.07.2024 по 17.05.2049	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (ПАО "Сбербанк"), ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 3663119084-24-2301, выдан 04.07.2024	
	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:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	04.06.2024 10:26:20	
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2631-36/091/2024-4	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839973483479398800355219104001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 18.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238208			
Кадастровый номер:		36:28:8300018.2631	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.06.2024 по истечении 300 месяцев с даты фактического предоставления кредита	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (ПАО "Сбербанк"), ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Заявление о присоединении к общим условиям кредитования юридического лица и индивидуального предпринимателя, № 3663119084-24-2, выдан 17.05.2024 Договор купли-продажи земельных участков за счет кредитных средств, № б/н, выдан 17.05.2024	
	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:		
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	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839973483479398800355219104001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 18.01.2027	инициалы, фамилия

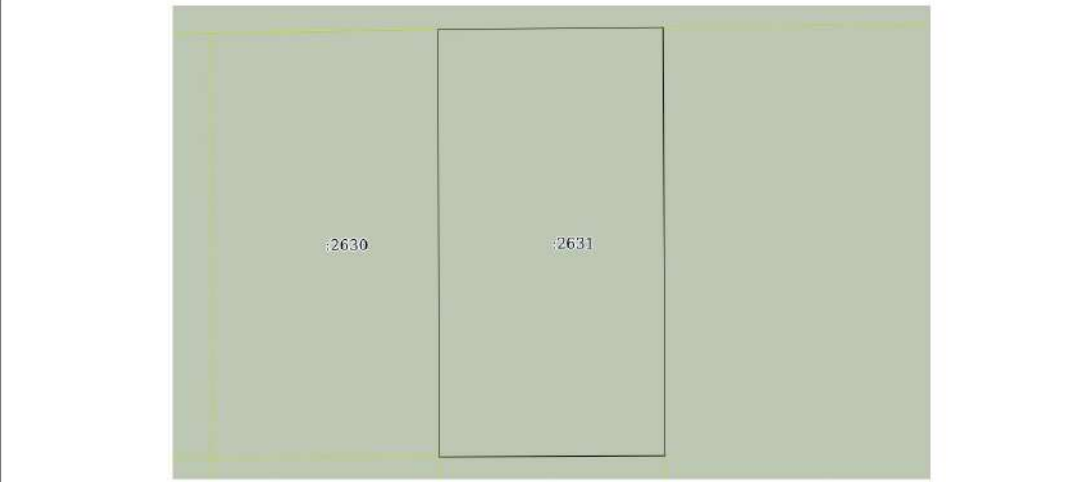
Лист 9


Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238208		Кадастровый номер: 36:28:8300018.2631	
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 из земель сельскохозяйственного назначения.	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997141814793980035521910-0001978-01 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 3 Лист 10

 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: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238208		Кадастровый номер: 36:28:8300018.2631	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997141814793980035521910-0001978-01 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027	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	
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238208							
Кадастровый номер:				36.28.8300018.2631			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	89°24.2'	16.35	данные отсутствуют	36:28:8300018:86	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	179°45.6'	30.98	данные отсутствуют	36:28:8300018:123	396220, Воронежская обл, р-н Аннинский, с. Садовое, ул. Крупской, д. 26
3	1.1.3	1.1.4	269°45.3'	16.35	данные отсутствуют	36:28:8300018:2632	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.1	359°45.5'	30.88	данные отсутствуют	36:28:8300018:2630	адрес отсутствует
5	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	36:28:8300018:2633	адрес отсутствует

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 8399714181793980035521910400197843</small> <small>Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ</small> <small>РОСНАДАСТР</small> <small>Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027</small>	инициалы, 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	
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238208							
Кадастровый номер:				36.28.8300018.2631			
Сведения о характерных точках границы земельного участка							
Система координат МСК-36, зона I							
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м			
	X	Y		4	5		
1	2	3	4	5			
1	524026.53	1285971.38	-	0.1			
2	524026.7	1285987.73	-	0.1			
3	523995.72	1285987.86	-	0.1			
4	523995.65	1285971.51	-	0.1			
1	524026.53	1285971.38	-	0.1			

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 8399714181793980035521910400197843</small> <small>Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ</small> <small>РОСНАДАСТР</small> <small>Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027</small>	инициалы, фамилия	

Финанс 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 03.03.2026, поступившего на рассмотрение 03.03.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок вид объекта недвижимости		Раздел 1 Лист 1	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238225			
Кадастровый номер:	36:28:8300018:2630		
Номер кадастрового квартала:	36:28:8300018		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.06.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская		
Площадь:	504 +/- 7.86		
Кадастровая стоимость, руб.:	78780.24		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	36:28:8300018:122		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	Юрин Дмитрий Юрьевич, СНИЛС 136-925-576 93, дата завершения кадастровых работ: 17.05.2023		
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 развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83987141847829880035211802001978243 Выдана ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 31.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238225		Кадастровый номер: 36:28:8300018.2.630	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	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.		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399734418479398800355219104001978343 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССЕЛАС.Р Действителен с 24.12.2025 по 18.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238225		Кадастровый номер: 36:28:8300018.2.630	
Получатель выписки:	Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399734418479398800355219104001978343 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССЕЛАС.Р Действителен с 24.12.2025 по 18.01.2027	инициалы, фамилия

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

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238225		Кадастровый номер: 36:28:8300018:2630	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Славянское наследие", ИНН: 3663119084, ОГРН: 1163668067067
	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 36:28:8300018:2630-36/091/2024-3 03.06.2024 16:46:33
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:		20.08.2025 09:16:28
	номер государственной регистрации:		36:28:8300018:2630-36/080/2025-9
	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 СОСП по Воронежской области, № 237231141/9836 (236045/25/98036-ИП), выдан 17.08.2025, СОСП по Воронежской области
	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

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 83997348347939800355219104001978343 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238225		Кадастровый номер: 36:28:8300018:2630	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		23.04.2025 15:17:00
	номер государственной регистрации:		36:28:8300018:2630-36/073/2025-8
	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 Ленинское РОСП г.Воронежа, № 223788602/3637 (77911/25/36037-ИП), выдан 12.04.2025, Ленинское РОСП г.Воронежа
	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:		
4.3	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		22.04.2025 08:47:26
	номер государственной регистрации:		36:28:8300018:2630-36/088/2025-7
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 83997348347939800355219104001978343 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238225		Кадастровый номер: 36:28:8300018.2630	
	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 Ленинское РОСП г.Воронежа, № 224125185/3637 (78623/25/36037-ИП), выдан 17.04.2025, Ленинское РОСП г.Воронежа	
	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 обезличивенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.4	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	10.01.2025 10:34:07	
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2630-36/069/2025-6	
	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 Ленинское РОСП г.Воронежа, № 217169468/3637 (339505/24/36037-ИП), выдан 04.01.2025, Ленинское РОСП г.Воронежа	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83973443847939880035219104001978243 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССИЯ Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Лист 7

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238225		Кадастровый номер: 36:28:8300018.2630	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличивенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.5	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	10.07.2024 15:37:16	
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2630-36/091/2024-5	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.07.2024 по 17.05.2049	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (ПАО "Сбербанк"), ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 3663119084-24-2301, выдан 04.07.2024	
	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 обезличивенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.6	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	03.06.2024 16:46:33	
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2630-36/091/2024-4	

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83973443847939880035219104001978243 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССИЯ Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Лист 8

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 12	
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238225	
Кадастровый номер:	36:28:8300018.2.630
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.06.2024 по истечении 300 месяцев с даты фактического предоставления кредита
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (ПАО "Сбербанк"), ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков за счет кредитных средств, № 6/н, выдан 17.05.2024
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Заявление о присоединении к общим условиям кредитования юридического лица и индивидуального предпринимателя, № 3663119084-24-2, выдан 17.05.2024
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:	данные отсутствуют
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют
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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 8397141847939800355219104001978443 Выданы: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Лист 9

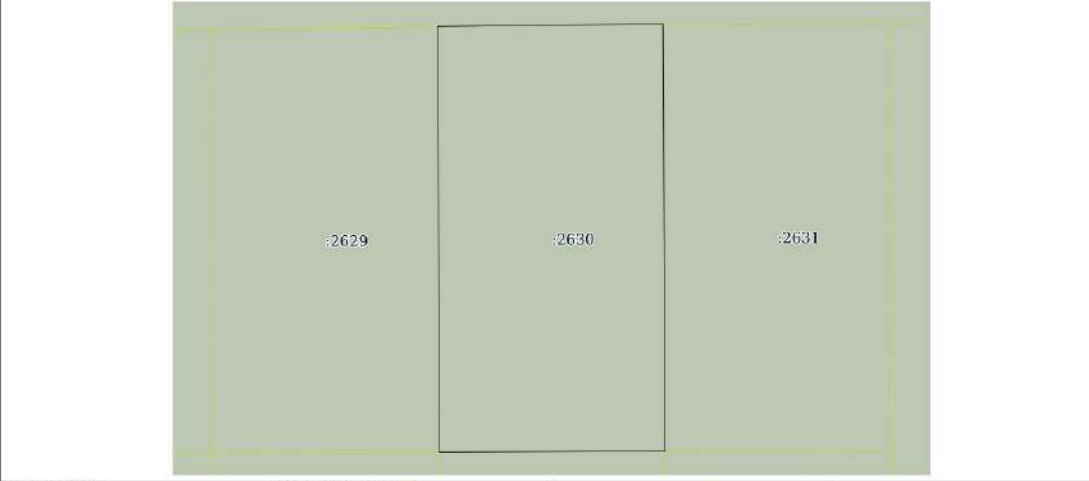
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 12	
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238225	
Кадастровый номер:	36:28:8300018.2.630
11 Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении 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 из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

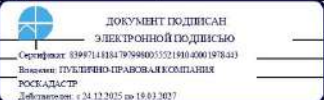
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 8397141847939800355219104001978443 Выданы: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Раздел 3 Лист 10

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: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238225			
Кадастровый номер:		36:28:8300018:2630	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	

	
полное наименование должности	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	
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238225							
Кадастровый номер:				36:28:8300018:2630			
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	89°24.2'	16.35	данные отсутствуют	36:28:8300018:86	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	179°45.5'	30.88	данные отсутствуют	36:28:8300018:2631	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	269°45.3'	16.35	данные отсутствуют	36:28:8300018:2633	адрес отсутствует
4	1.1.3	1.1.3			данные отсутствуют	36:28:8300018:2632	адрес отсутствует
5	1.1.4	1.1.1	359°45.5'	30.78	данные отсутствуют	36:28:8300018:2629	адрес отсутствует
6	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	36:28:8300018:2634	адрес отсутствует

	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

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
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238225			
Кадастровый номер		36.28.8300018.2630	
Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат МСК-36, зона 1			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	524026.36	1285955.03	0.1
2	524026.53	1285971.38	0.1
3	523995.65	1285971.51	0.1
4	523995.58	1285955.16	0.1
1	524026.36	1285955.03	0.1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 52997348347939800355219104001978-03 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДСТР Деловые центры 34.12.2025 по 19.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 6

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238467		
Кадастровый номер:		36:28:8300018.2.629
	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 Ленинское РОСП г.Воронежа, № 224125185/3637 (78623/25/36037-ИП), выдан 17.04.2025, Ленинское РОСП г.Воронежа
	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 обезличивенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.4	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	10.01.2025 10:34:07
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2.629-3.6/069/2025-6
	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 Ленинское РОСП г.Воронежа, № 217169468/3637 (339505/24/36037-ИП), выдан 04.01.2025, Ленинское РОСП г.Воронежа
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 83973443847939800355219104001978243 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДСТР Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238467		
Кадастровый номер:		36:28:8300018.2.629
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличивенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.5	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	10.07.2024 15:37:16
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2.629-3.6/091/2024-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.07.2024 по 17.05.2049
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (ПАО "Сбербанк"), ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 3663119084-24-2301, выдан 04.07.2024
	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 обезличивенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.6	вид:	Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:	03.06.2024 17:02:55
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2.629-3.6/091/2024-4

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 83973443847939800355219104001978243 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДСТР Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия


Лист 8

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 12	
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238467	
Кадастровый номер:	36:28:8300018.2.629
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.06.2024 по истечении 300 месяцев с даты заключения договора
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков, выдан 17.05.2024
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Заявление о присоединении к общим условиям кредитования юридического лица и индивидуального предпринимателя, № 3663119084-24-2, выдан 17.05.2024
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:	данные отсутствуют
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют
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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83973441847939800355219104001978343 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 9

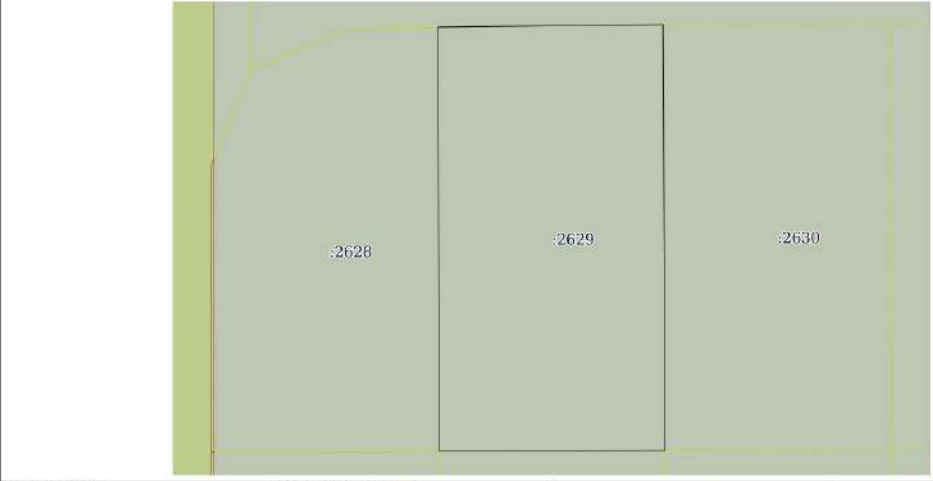
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 12	
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238467	
Кадастровый номер:	36:28:8300018.2.629
11 Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении 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 из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83973441847939800355219104001978343 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 10

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: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238467			
Кадастровый номер:		36:28:8300018:2629	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	

	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	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				
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238467							
Кадастровый номер:		36:28:8300018:2629					
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальной ая	Номер точки конечной 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	89°26.3'	16.35	данные отсутствуют	36:28:8300018:86	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	179°45.5'	30.78	данные отсутствуют	36:28:8300018:2630	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	269°45.3'	16.35	данные отсутствуют	36:28:8300018:2634	адрес отсутствует
4	1.1.3	1.1.3			данные отсутствуют	36:28:8300018:2633	адрес отсутствует
5	1.1.4	1.1.1	359°45.4'	30.69	данные отсутствуют	36:28:8300018:2628	адрес отсутствует
6	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	36:28:8300018:2635	адрес отсутствует

	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, 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
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238467				
Кадастровый номер:		36:28:8300018:2629		
Сведения о характерных точках границы земельного участка Система координат МСК-36, зона I				
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	524026.2	1285938.68	-	0.1
2	524026.36	1285955.03	-	0.1
3	523995.58	1285955.16	-	0.1
4	523995.51	1285938.81	-	0.1
1	524026.2	1285938.68	-	0.1

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997348347939880035219104001978243 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия	

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Воронежской области
 полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.03.2026, поступившего на рассмотрение 03.03.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	
Всего листов раздела 1: 3	
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 12	
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238225	
Кадастровый номер:	36:28:8300018:2630
Номер кадастрового квартала:	36:28:8300018
Дата присвоения кадастрового номера:	02.06.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская
Площадь:	504 +/- 7.86
Кадастровая стоимость, руб.:	78780.24
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	36:28:8300018:122
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	Юрин Дмитрий Юрьевич, СНИЛС 136-925-576 93, дата завершения кадастровых работ: 17.05.2023
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 развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997348347939880035219104001978243 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия	

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238225		Кадастровый номер: 36:28:8300018.2.630	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	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.		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399734418479398800355219104001978343 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССЕЛДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238225		Кадастровый номер: 36:28:8300018.2.630	
Получатель выписки:	Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399734418479398800355219104001978343 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССЕЛДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

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

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238225		Кадастровый номер: 36:28:8300018:2630	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Славянское наследие", ИНН: 3663119084, ОГРН: 1163668067067
	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 36:28:8300018:2630-36/091/2024-3 03.06.2024 16:46:33
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:		20.08.2025 09:16:28
	номер государственной регистрации:		36:28:8300018:2630-36/080/2025-9
	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 СОСП по Воронежской области, № 237231141/9836 (236045/25/98036-ИП), выдан 17.08.2025, СОСП по Воронежской области
	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

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 8399734834793980035521910400197843 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДАСТР Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28238225		Кадастровый номер: 36:28:8300018:2630	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		23.04.2025 15:17:00
	номер государственной регистрации:		36:28:8300018:2630-36/073/2025-8
	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 Ленинское РОСП г.Воронежа, № 223788602/3637 (77911/25/36037-ИП), выдан 12.04.2025, Ленинское РОСП г.Воронежа
	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:		
4.3	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		22.04.2025 08:47:26
	номер государственной регистрации:		36:28:8300018:2630-36/088/2025-7
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 8399734834793980035521910400197843 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДАСТР Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Воронежской области
делу взыскание долга регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.03.2026, поступившего на рассмотрение 03.03.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239253			
Кадастровый номер:	36:28:8300018:2628		
Номер кадастрового квартала:	36:28:8300018		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.06.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Воронежская область, Семилукский р-н, с Гудовка, ул Партизанская		
Площадь:	475 +/- 7.63		
Кадастровая стоимость, руб.:	74247.25		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	36:28:8300018:122		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	Юрин Дмитрий Юрьевич, СНИЛС 136-925-576 93, дата завершения кадастровых работ: 17.05.2023		
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 развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 83997348347939800355219104001978343 Выдана ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ РОСКАДАСТР Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027</small>	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239253			
Кадастровый номер:	36:28:8300018:2628		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	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 ивменного 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 об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 83997348347939800355219104001978343 Выдана ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ РОСКАДАСТР Действителен с 31.12.2025 по 19.01.2027</small>	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239253			
Кадастровый номер:	36:28:8300018:2628		
Получатель выписки:	ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 02.06.2023; реквизиты документа-основания: решение о согласовании охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 02.12.2021 № В10-1503 выдан: Верхне-Донское управление федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору.		
Получатель выписки:	Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России". 7707083893		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997141814793980035219104001978343 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДАСТР Действителен: с 31.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239253			
Кадастровый номер:	36:28:8300018:2628		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Славянское наследие", ИНН: 3663119084, ОГРН: 1163668067067
	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 36:28:8300018:2628-36/091/2024-3 03.06.2024 17:03:38
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:		20.08.2025 09:16:28
	номер государственной регистрации:		36:28:8300018:2628-36/080/2025-9
	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 СОСП по Воронежской области, № 237231141/9836 (236045/25/98036-ИП), выдан 17.08.2025, СОСП по Воронежской области
	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 Сертификат: 83997141814793980035219104001978343 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДАСТР Действителен: с 31.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239253		Кадастровый номер: 36:28:8300018.2.628	
4.2	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:	23.04.2025 15:17:00	
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2.628-36/073/2025-8	
	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 Ленинское РОСП г.Воронежа, № 223788602/3637 (77911/25/36037-ИП), выдан 12.04.2025, Ленинское РОСП г.Воронежа	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
4.3	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;		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	22.04.2025 08:47:26	
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2.628-36/088/2025-7	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8397344184793980035219104001978243 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239253		Кадастровый номер: 36:28:8300018.2.628	
4.4	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 Ленинское РОСП г.Воронежа, № 224125185/3637 (78623/25/36037-ИП), выдан 17.04.2025, Ленинское РОСП г.Воронежа	
	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;		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	10.01.2025 10:34:07	
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2.628-36/069/2025-6	
4.4	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 Ленинское РОСП г.Воронежа, № 217169468/3637 (339505/24/36037-ИП), выдан 04.01.2025, Ленинское РОСП г.Воронежа	
	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: 8397344184793980035219104001978243 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239253			
Кадастровый номер:		36:28:8300018.2.628	
	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:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	10.07.2024 15:37:16	
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2.628-36/091/2024-5	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.07.2024 по 17.05.2049	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (ПАО "Сбербанк"), ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 3663119084-24-2301, выдан 04.07.2024	
	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:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	03.06.2024 17:03:38	
	номер государственной регистрации:	36:28:8300018.2.628-36/091/2024-4	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997348347939800355219104001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239253			
Кадастровый номер:		36:28:8300018.2.628	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.06.2024 по истечении 300 месяцев с даты фактического предоставления кредита	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (ПАО "Сбербанк"), ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Заявление о присоединении к общим условиям кредитования юридического лица и индивидуального предпринимателя, № 3663119084-24-2, выдан 17.05.2024 Договор купли-продажи земельных участков за счет кредитных средств, № б/н, выдан 17.05.2024	
	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:		
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	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997348347939800355219104001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.01.2027	инициалы, фамилия


Лист 9

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239253		Кадастровый номер: 36:28:8300018.2628	
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 из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971418147939800355219104001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 3 Лист 10

 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: 8	Всего листов выписки: 17
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239253		Кадастровый номер: 36:28:8300018.2628	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971418147939800355219104001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.01.2027	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: 8		Всего листов выписки: 17	
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239253				Кадастровый номер: 36.28.8300018.2628			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	67°2.3'	7.61	данные отсутствуют	36.28.8300018.86	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	89°22.8'	6.47	данные отсутствуют	36.28.8300018.86	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	179°45.4'	30.69	данные отсутствуют	36.28.8300018.2629	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	269°45.4'	16.47	данные отсутствуют	36.28.8300018.2635	адрес отсутствует
5	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	36.28.8300018.2634	адрес отсутствует
6	1.1.5	1.1.6	359°55.0'	20.67	данные отсутствуют	36.28.8300018.85	адрес отсутствует
7	1.1.6	1.1.1	22°17.4'	7.62	данные отсутствуют	36.28.8300018.85	адрес отсутствует

полное наименование должности			инициалы, 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: 8	
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239253				Кадастровый номер: 36.28.8300018.2628	
Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Система координат МСК-36, зона I					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1	2	3	4	5	
1	524023.16	1285925.2	-	-	0.1
2	524026.13	1285932.21	-	-	0.1
3	524026.2	1285938.68	-	-	0.1
4	523995.51	1285938.81	-	-	0.1
5	523995.44	1285922.34	-	-	0.1
6	524016.11	1285922.31	-	-	0.1
1	524023.16	1285925.2	-	-	0.1

полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239253			
Кадастровый номер:		36.28.8300018.2628	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 36.28.8300018.2628/1	
			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 3399734418479398003332191040001978-03 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСНАДСТР Действителен с 24.12.2015 по 19.01.2027	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

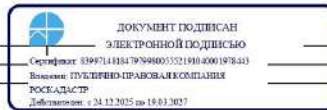
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
03.03.2026г. № КУВН-001/2026-28239253			
Кадастровый номер:		36:28:8300018:2628	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
36:28:8300018:2628/1	5	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение о согласовании охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 02.12.2021 № В10-1503 выдан: Верхне-Донское управление федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору; Содержание ограничения (обременения): eJydWcInG0cQvecr+mgCzQHlJuisnyNpy0ukiIAPcYAAdrZrAGo4Q7aG5PAX en4hX5J6r6pnlWlZzoEWOdNd66tX1e34Ka6aaVzGfQzN21jy781r5pzZM+fj OuZxixfNtWtm8nMV11k8ZD/4i4m/utHDxM/finMcTt2X0UGD/Ej675mU+qZi5b ahFWNvPMNVeydjOW5UsXg+OLOt41180V5Yk6eS5/D/429zEDWUvk+SNINzJ B6'2addbkecdL.Esb5bOmObom5q7n+RiZJ/tgeSUirxyV7D1EzUVZKSvXsejv /wxDT32FMyyJOIR7/Bsuzd3T59nikafZ0MvksnJ/X/9y8f0kcz9k8YPGRhQu 40HUM17+SaREkLRkNseC8PZrRk2y2k1Y2TL7fxTIDo+71pXdiFY2YSkAk UTDeiVHLZipf34lj3Hko+DegcHZy6tbRonEPmfNElw6+5E6UwOzBKMENS WDKNigKfw6c2eEF0ASmyqnmloKoidXrrbRe0yrsbky7YDLAQuXMaolr+XJ Bs89ghlkV'QqvYEqSXFGVIW468exeeWa19iYtebccukWaDg1Ys88l/DfTJDA VlarFeZLnMmSoAvYtmCxOWVgaS1'0Cf2qBxohM3bly4uR1R2p9lthFj zdseYg+6RT5FqhcIkwx04WfuPFb/Cd+phr6qzHZ9otejvi7NrcLfh6p+oU fVR5qsBlquBswDQidDaU9T7rcNkdEneGE61PVBUilo1Qjum9ILKW40y1MfRt lDpjRxKxGeOuCyrcU83d2PKvEJlLEaJ8k1MVsq1LQGv2jhJ0tUF3ch6AJ Pg9wvx0WxVLq+7FFkRIVBwrtQYFLDAa1fSSc1LKNq4zf66qNVgHsoEyQ90h peeBAP3/ekCeGGYhKChKyrvKUsiMOFEJ9Un8HhX8y5gT97YudBA8AwXvXpS NzlmMgplGxgT//f2B/rNkWO7pkjjzJPspa4TDPZoMQfuAbjq8AT3y7TsBCO kixL SkaptMWIKisfQ+qF5LrK/cE4e8bobGeZlqsHbaMd5Re0Fz2xIpWkdCK NsWWUoEJFjJb0Dsl0O3mmTMOWNC+sqdm5I0ABq4xQ6Ly5nwC2fy22Kl/cXQ 9iLrB2FNdKdkxO6JGq3iZ/iakhPh2TwxaZvzfFqJ+Zo8IU+BYkaDFPdgdH	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83907146184797960005552181040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	НИИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 15

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239253			
Кадастровый номер:		36:28:8300018.2.628	
<p>EVdjtPeoilOGRoqAyNQGd3yP+mHljx7IUtaajiGg4mUfDIWM3iP4JUMedAQ kQqm3L8ZM5U7b6wlaWlyx1l18w5e2zrDHGueYB3rijj2JT1QmZNY5S5iwnH kvNZU1YQITKsycS1Y9gUMXU7IDKP7ZSm7pQoUkCpFSybVlquie1Y22/ZKjh QCQLORC9IP7YoiHwivYfiAKmAQBu7m3wslPLpd0VikZBGYN8aOMXMdu8V7 32deq437S+lyxjgAQwnikbdAQ5a892ClauQZNLARXA1D51Oecz4kHQsmETs3Fm p2QGzzkUHYZDZWQJV2yuYtwMMGDgkuLLTJ4Xxi8xC+BcForU0BuGruRuz4 tayXjHFXYIpskBa3kk6OQR2QPW07wmlFVXKQCILRNzYcm7wuBcJqdvC5vu3 JcX5d4fQFODcASNssszb3WGBqITZqGzTKpLzRbKaKEPgo93yMO9KXcWhCM RjhsfpNqeYJRdrEVkYPbgojutmYOEx4Yw6UfO5Jc+a4vzbMXayc0lc0qN k/ASOBUJKuipwZ6j1VaM3z0pm312ReVljzdzhLmugdMlrzVlHpFYFR0+Jq zdaJFFVpQqt1kd+eNdm5WH1m/mQg53BhArTRKEQBh2Iwz4lvGyCnduQLA1i MqgTHuIIHaQKsFY1M3QFw6Pku4Gih0sp2ooPWj/PvCEqs21vIxlm7OH0qS 72CTa3neCGFDQhGsBD6+PS4KOoHcNe95cmLRzVjfi74hBUzuwaKNBLenl5Vu qfn8pXvu4hJHQqHARfArUepSgX/p5xjQ3xb4pufvIn/lnlc1XO0zKmsEDy Zur0OGwa8ONrApD4pEnf+nUO03KSmOwB2LPtqQHSmszsqk8BzA/ieMlupF 9fupnQ+2RMwSBFVqH+1llyVHSH0kLLTaVLswnU6+ORdb86zwnlS Tr2OSQ hVk2RuUox4pZYf0TtxBMCaq6eJOLJu3MCI0UfIA+ZkIB4B3N+hOxz1J sfCOPHnPYLQaTo7PVzljw9A+JXd+r+wThmod8f3SeyJbZqewx1xEwBk7dejR Ray3uxBAbas8ThASLXR8F+11MjhmNFMHj07EBZV4PLU4FbTDEC+kdozXtG/0 gbcZLHUxUSvXftovUik0bsp86dIplL7nCM6q7PvnW0antrialFhs3fmf0n3 Da4IndHSC5BX0B5U40eAfiddUu8pkQOqd5ZXgvMQjktePv7e3ezKsT Ctvu 408BqgjhYt1Z95CpknTLspz6or9sERgY1ViovehXLvBPfbXzIH0P6zsYr M9b3D5FisDR9SMMJ/vQhMoOjyGpProV2XPAhIFrhZ4efHb58c8m7r7M3lyWP BcEiHJTbyvabZE2rW3YXXJW6jxM5yq7h7URpO+v3hB3a9o0wCl92quIPsfo wp/4vFbhApoW7DM6m7+TersZoxFhStAsunJeBJTKcosqHUSJGfvkw/LUHy UTebikTTTTkmvaQjsOgWDDimZcCb6tAr+5mhWOHi9OSauLJ7itRggGDMaR c6e6NFJzV3uHImKXOvmKhfnoyY+Qp6GzL2mImC9ShpUS29kdTZgru16Ah7n xHIQ5jNHI6Rszm7sLQogvOck3MdMd/AZbx40H87PeYLS3gArbVrgdx9/o ZZj+litNFcHeWF4+PFOulcMdc7WimwVNA+N/+1/PtweR9Ik+CL6oH/Nfko bfav+Gv88yX7BcfaTppZd9B2IEJ/M= ; Реестровый номер</p> <p>границы: 36:28-6.1566; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории. Вид зоны по</p>			



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Лист 16

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239253			
Кадастровый номер:		36:28:8300018.2.628	
документу: Охранная зона ВЛ 0.4кВ № 1 КТП 965 ПС Ендовище; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций			



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239253				
Кадастровый номер:		36:28:8300018:2628		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 36:28:8300018:2628/1				
Система координат				
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	523995.44	1285922.56	-	-
2	523995.44	1285922.34	-	-
3	524016.11	1285922.31	-	-
4	524016.7	1285922.55	-	-
5	524014.67	1285922.55	-	-
1	523995.44	1285922.56	-	-

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997348347939800355219104001978-03 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССЕДРАСТ Действителен с 24.12.2015 по 19.01.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
Копии документов на право
осуществления оценочной деятельности



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Чернов Дмитрий Сергеевич
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 366602867729
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
18 июля 2016 года, регистрационный № 009939

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 22 июля 2020 года.

Президент  **Ю.В. Козырь**
М.П. 

0002924 *

ООО «ВСТИ» (ИПАР), г. Москва, 125211 г., ул. Якимов 8





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | Тел.: (495) 662-74-25 | E-mail: info@sroroo.ru | Web: www.sroroo.ru

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

АО "ВСТИ"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Чернов Дмитрий Сергеевич**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «18» ИЮЛЯ 2016 г. за регистрационным номером 009939

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №035777-1 от 09.02.2024, Оценка недвижимости, действителен до 09.02.2027;
2. №043387-2 от 23.08.2024, Оценка движимого имущества, действителен до 23.08.2027;
3. №040804-3 от 04.07.2024, Оценка бизнеса, действителен до 04.07.2027

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Членство в Экспертном Совете РОО:

1. с 05.06.2023 по 05.06.2025;
2. с 29.05.2025 по 29.05.2027

Место работы (основное): Акционерное общество "Воронежстройинформ" (ИНН 3664006492)

Стаж в области оценочной деятельности: 12 лет

Общий стаж: 15 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24-009939 от 02.12.2024 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026;
2. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24-009939 от 02.12.2024 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом № 362403079737 от 19.04.2016 АНО ДПО "Региональный Банковский Учебный Центр" (переподготовка в области оценки);
2. Диплом № 103605 0151980 от 24.06.2015 ФГБОУ ВПО "Воронежский государственный архитектурно - строительный университет" (высшее)

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 04.03.2019 - 24.03.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена;
2. Плановая, 10.03.2022 - 10.03.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №78 от 12.10.2021 г., результат: Пройдена;
3. Плановая, 27.01.2025 - 12.02.2025, основание проведения: Протокол Совета РОО №29 от 16.10.2024 года, результат: Пройдена

Взнос в компенсационный фонд оплачен в размере: 30000 руб., задолженностей по оплате членских взносов нет

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 28.01.2026 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 28 января 2026 г.

Дата составления выписки 28 января 2026 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035777-1

« 09 » февраля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


«Оценка недвижимости»

выдан **Чернову Дмитрию Сергеевичу**

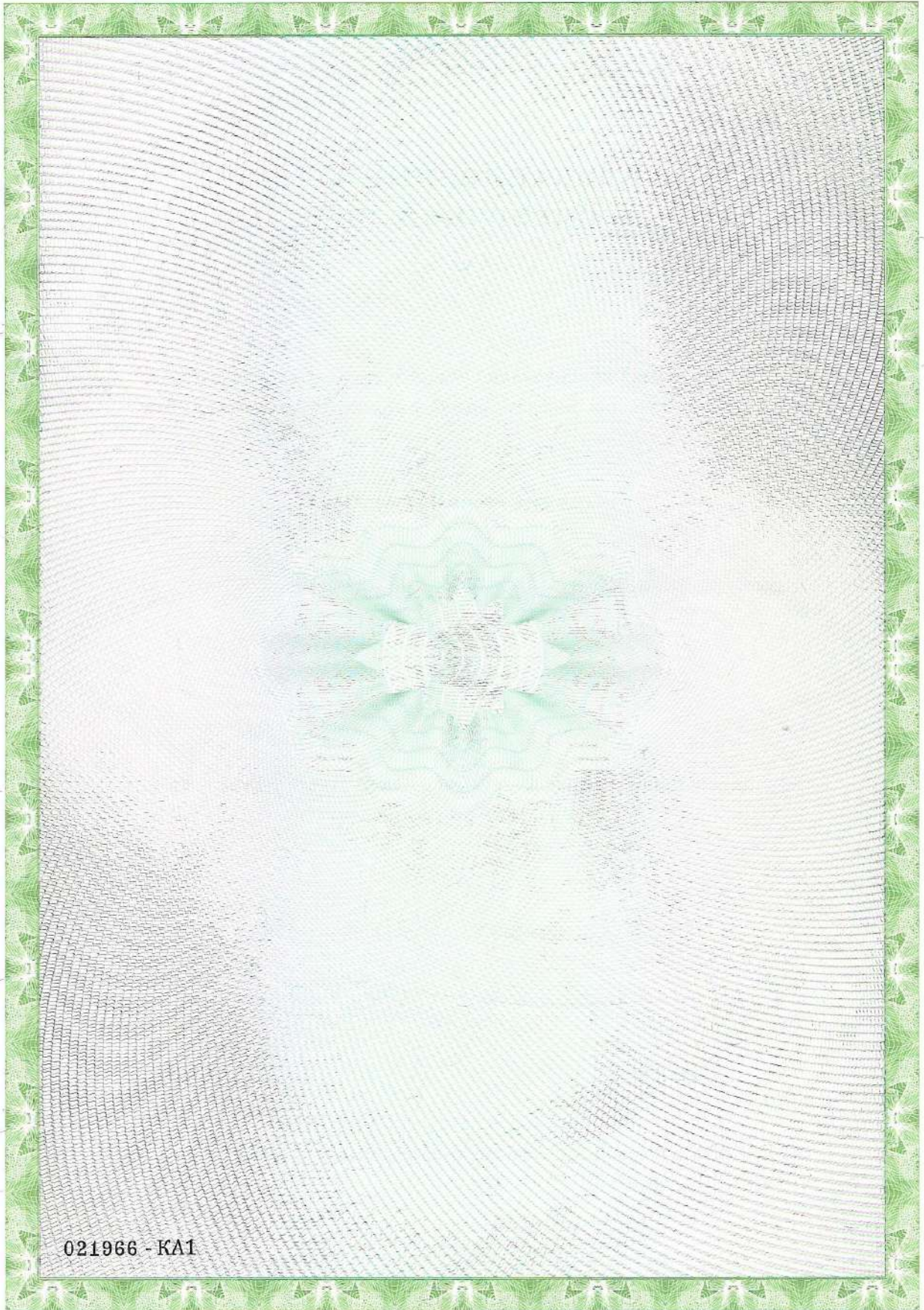
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 09 » февраля 20 24 г. № 334

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 09 » февраля 20 27 г.



ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 433-524-277980/25

10.12.2025 г.

г. Воронеж

Настоящий Договор заключен на нижеуказанных условиях. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
- 1.1. **Акционерное общество «Воронежстройинформ»**
394006, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, д. 103
ИНН: 3664006492
E-mail: vsti@vsti.vrn.ru
Тел.: 8-910-744-28-74
- 2. СТРАХОВЩИК:**
- 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
- Филиал СПАО «Ингосстрах» в Воронежской области**
394036, г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 9а
E-mail: natalya.guzhkova@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):**
- 3.1. С **«01» января 2026 года по «31» декабря 2026 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
- 3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после 24.12.2010 г. (Ретроактивная дата), с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ). ФРАНШИЗА:**
- 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **100 100 000 (Сто миллионов сто тысяч) рублей**, в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2-4.3 настоящего Договора.
- 4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору по каждому страховому случаю в отношении расходов, указанных в п.12.1.1-12.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере **100 000 000 (Сто миллионов) рублей**.
- 4.3. Лимит ответственности Страховщика в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.12.1.4. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
- 5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет **28 300 (Двадцать восемь тысяч триста) рублей** за период страхования.
- 5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с выставленным Страховщиком счетом в срок по **30.12.2025 г.**
- 5.3. 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. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**
- 6.1. Под Застрахованной деятельностью в рамках настоящего Договора понимается **оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъекта оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.
- 7. ТРЕТЬИ ЛИЦА (ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ):**
- 7.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика, заключившего договор на проведение оценки со Страхователем (далее – Третьи лица, Выгодоприобретатели).
- 8. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ И ЮРИСДИКЦИЯ:**
- 8.1. Территорией страхования является территория Российской Федерации, на которой Страхователь осуществляет оценочную деятельность.

Страхователь:



Страховщик:



ИНГОССТРАХ

Договор № 433-524-277980/25

- 8.2. Имущественная претензия, заявленная в рамках настоящего Договора, рассматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации с применением права Российской Федерации.
- 9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
- 9.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
- 9.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя.
- Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему имущественных претензий о возмещении вреда, потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору, и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.
- 10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
- 10.1. Страховым случаем по настоящему Договору является наступление ответственности за нарушение договора на проведение оценки и/или наступление ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, при условии выполнения положений п.4.4 Правил страхования.
- 10.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции, арбитражных и третейских (если предусмотрено) судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, при условии выполнения положений п.4.5 Правил страхования.
- 11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**
- 11.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования.
- 11.2. Также по настоящему Договору не является страховым случаем наступление ответственности Страхователя по возмещению реального ущерба Третьим лицам вследствие ошибок, упущений, допущенных привлекаемыми специалистами, не являющимися работниками Страхователя, или лицами (субподрядчиками), осуществляющими оценочную деятельность от имени Страхователя, за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность.
- 12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 12.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются:
- 12.1.1. Расходы, которые Третье лицо (Выгодоприобретатель), чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате зашифрования / завышения стоимости объекта оценки;
- 12.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимыми или были произведены для выполнения указаний Страховщика;
- 12.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;
- 12.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.
- Указанные в настоящем пункте расходы 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 причиненный вред в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.
- 12.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору.
- 12.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта о страховом случае.
- 12.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.
- 13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:**
- 13.1. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.
- 13.2. Договор может быть подписан Сторонами на бумажном носителе (путем составления одного документа, подписанного обеими Сторонами) или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи представителей Сторон.
- 13.3. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по согласию Сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления

Страхователь: _____



2

Страховщик: _____



ИНГОССТРАХ

Договор № 433-524-277980/25

дополнительных соглашений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

13.4. 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.

13.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

13.5.1. Приложение – «Правила ответственности страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденные 07.10.2024 г. Правила страхования являются общедоступными и размещены на официальном сайте Страховщика в сети «Интернет» по адресу: https://cdn.ingos.ru/docs/pravila_otv_ocenshchikov.pdf. Экземпляр Правил вручен Страхователю путем передачи ссылки на Правила страхования, размещенные на вышеуказанной странице официального сайта Страховщика; Стороны признают, что подобный способ вручения Страхователю разъяснен и понятен, что ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанное в настоящем Договоре страховое покрытие с имеющимися ограничениями, исключениями и условиями за соответствующую плату (страховую премию). В случае необходимости Страхователь может обратиться к Страховщику для выдачи данных документов на бумажном носителе.

13.6. Стороны обязуются соблюдать требования локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное ч. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получила Правила страхования, ознакомилась с ними и обязуется выполнять. Помимо иных исключений из страхования, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, не является страховым случаем по настоящему Договору наступление ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
АО «ВСТИ»

От Страхователя:
Чернова А.В.
Генеральный директор
Устав



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Ефимовская Ю.Б.
Начальник ВСТИ-О. филиала в Воронежской области
Доверенность № 2510358-524/25 от 01.02.2025 года



ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-524-277983/25

10.12.2025 г.

г. Воронеж

Настоящий Договор заключен на нижеуказанных условиях. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
- 1.1. **Чернов Дмитрий Сергеевич**
г. Воронеж, ул. Средне-Московская, дом 7, кв. 234
20 06, 818950, отделением УФМС России по Воронежской области в Центральном районе г. Воронежа, 24.07.2007 г.
E-mail: vsti@vsti.vrn.ru
Тел.: +7(910) 744-28-74
- 2. СТРАХОВЩИК:**
- 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
115035, Москва, ул. Никитинская, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Воронежской области
394036, г. Воронеж, ул. Ковальцовская, д. 9а
E-mail: natalya.tuzhkova@ingos.ru
Тел.: + 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). РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:**
- 3.1. С «01» января 2026 года по «31» декабря 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).
3.3. Ретроактивная дата по настоящему Договору устанавливается равной дате, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ). ФРАНШИЗА:**
- 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **5 100 000 (Пять миллионов сто тысяч) рублей**, в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2-4.3 настоящего Договора.
4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору по всем страховым случаям в отношении расходов, указанных в п.12.1.1-12.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере **5 000 000 (Пять миллионов) рублей**.
4.3. Лимит ответственности Страховщика в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.12.1.4. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
- 5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет **3 000 (Три тысячи) рублей** за период страхования.
5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с выставленным Страховщиком счетом в срок по **30.12.2025 г.**
5.3. 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. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**
- 6.1. Под Застрахованной деятельностью в рамках настоящего Договора понимается **оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъекта оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.
- 7. ТРЕТЬИ ЛИЦА (ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ):**
- 7.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика, заключившего договор на проведение оценки со Страхователем (далее – Третьи лица, Выгодоприобретатели).
- 8. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ И ЮРИСДИКЦИЯ:**
- 8.1. Территорией страхования является территория Российской Федерации, на которой Страхователь осуществляет оценочную деятельность.
8.2. Имущественная претензия, заявленная в рамках настоящего Договора, рассматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации с применением права Российской Федерации.

Страхователь:



Страховщик:



ИНГОССТРАХ

Договор №433-524-277983/25

- 9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
- 9.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
9.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
- 10.1. Страховым случаем по настоящему Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
10.2. 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, при условии выполнения положений п.4.5 Правил страхования.
- 11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**
- 11.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования.
11.2. Также по настоящему Договору не является страховым случаем наступление ответственности Страхователя по возмещению реального ущерба Третьим лицам вследствие ошибок, упущений, допущенных привлеченными специалистами, не являющимися работниками Страхователя, или лицами (субподрядчиками), осуществляющими оценочную деятельность от имени Страхователя, за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность.
- 12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 12.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются:
12.1.1. Расходы, которые Третье лицо (Выгодоприобретатель), чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате зашкения / завышения стоимости объекта оценки;
12.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указанной Страховщиком;
12.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;
12.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.
12.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору.
12.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта о страховом случае.
12.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.
- 13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:**
- 13.1. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.
13.2. Договор может быть подписан Сторонами на бумажном носителе (путем составления одного документа, подписанного обеими Сторонами) или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи представителей Сторон.
13.3. 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 настоящему Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
13.4. 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.
13.5. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных

Страхователь:



2

Страховщик:



ИНГОССТРАХ

Договор №433-524-277983/25

данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

13.6. Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное п. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

13.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

13.7.1. Приложение – «Правила страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденные 07.10.2024 г. Правила страхования являются общедоступными и размещены на официальном сайте Страховщика в сети «Интернет» по адресу: https://cdn.ingos.ru/docs/pravila_otv_otsenichikov.pdf. Экземпляр Правил вручен Страхователю путем передачи ссылки на Правила страхования, размещенные на вышеуказанной странице официального сайта Страховщика; Стороны признают, что подобный способ вручения соответствует требованиям п. 2 ст. 943 ГК РФ, что все условия врученных Правил страхования и приложений Страхователю разъяснены и понятны, что ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанное в настоящем Договоре страховое покрытие с имеющимися ограничениями, исключениями и условиями за соответствующую плату (страховую премию). В случае необходимости Страхователь может обратиться к Страховщику для выдачи данных документов на бумажном носителе.

13.8. Заключая Договор (улачивая страховую премию), Страхователь подтверждает (заверяет) достоверность и полноту сообщенных им Страховщику данных (сведений). Страховщик полагается на заверения, данные Страхователем в Договоре, заявления на страхование или ответе на письменный запрос Страховщика (при их наличии), при заключении и исполнении Договора. В случае, если будет установлено, что указанные заверения не соответствуют действительности, Страховщик вправе применить последствия, предусмотренные ст. 431.2, 944 ГК РФ.

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. Помимо иных исключений из страхования, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, не является страховым случаем по настоящему Договору наступление ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Чернов Дмитрий Сергеевич

От Страхователя:
Чернов Д.С.



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Ефимовская Ю.Б.
Начальник ОСИпО филиала в Воронежской области
Доверенность №2510358-524/25 от 01.02.2025 года

