

**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 № 84/2-2026
об оценке рыночной стоимости
недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Воронежская область,
Каширский район с. Запрудское ул. Ленина 30в, 30г

Дата определения стоимости объекта оценки 13 марта 2026 года

Дата составления Отчета 17 марта 2026 года

Заказчик: ПАО Сбербанк

Исполнитель: АО «ВСТИ»

Воронеж-2026

ОГЛАВЛЕНИЕ

Сопроводительное письмо.....	3
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. Задание на оценку.....	5
1.2. Основные факты и выводы.....	7
1.3. Сведения о заказчике оценки	8
1.4. Сведения об Оценщике, проводившем оценку, и юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	8
1.5. Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах.....	9
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации.....	9
1.8. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия	10
2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	14
3. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ, И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
4.1. Территориальное расположение и характеристика окружения объекта оценки	18
4.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие их обременений	21
4.3. Материалы фотофиксации объекта оценки	27
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
5.1. Анализ политической ситуации	30
5.2. Социально-экономическое развитие России.....	33
5.3. Социально-экономическое положение Воронежской области	36
5.4. Анализ рынка недвижимости Воронежской области	39
5.4.1. Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект	39
5.4.2. Обзор рынка земельных участков г. Воронежа и населенных пунктов Воронежской области	40
5.4.3. Общая ситуация на рынке производственно-складской недвижимости Воронежской области	47
5.5. Формирование вывода о степени ликвидности объекта	56
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЪЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	57
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	58
7.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом	58
7.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	59
7.2.1. Определение стоимости земельного участка.....	59
7.2.2. Определение стоимости улучшений земельного участка	72
7.3. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом	87
7.4. Согласование результатов оценки различными подходами.	105
7.5. Заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки	106
8. АНАЛИЗ ДОСТОВЕРНОСТИ, НАДЕЖНОСТИ, СУЩЕСТВЕННОСТИ И ДОСТАТОЧНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	107
9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	108
10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	109
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ СРАВНЕНИЯ.....	111
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 Копии документов, переданных Заказчиком	124
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 Копии документов на право осуществления оценочной деятельности.....	179

Заместителю председателя Центрально-Черноземного банка
ПАО Сбербанк России Белоусову Михаилу Юрьевичу,
действующему на основании Доверенности №ЦЧБ/8-Д
от 29.09.2021 года

Уважаемый Михаил Юрьевич!

По Вашему запросу в соответствии с Рамочным соглашением № 50005105477 на проведение оценки имущества от 28.12.2024 г. и заданием на оценку к данному соглашению АО «ВСТИ» (юридический адрес: Россия, г. Воронеж, ул.20-летия Октября, д.103), провело независимую оценку недвижимого имущества (полный перечень представлен в нижеприведенной таблице), расположенного по адресу: Воронежская область, Каширский район, с. Запрудское, ул. Ленина 30в,30г, 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 №84/2-2026.

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 №84/2-2026 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, расположенного по адресу: Воронежская область, Каширский район, с. Запрудское, ул. Ленина 30в,30г, принадлежащего ООО «Славянское наследие» ИНН 3663119084, по состоянию на дату оценки, 13 марта 2026 года, составляет:

**8 244 000 (восемь миллионов двести сорок четыре тысячи) рублей с учетом НДС или
6 969 081,96 (шесть миллионов девятьсот шестьдесят девять тысяч восемьдесят один) рубль 96 копеек без
учета НДС,**

в том числе по каждой позиции:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание (свинарник маточник); площадь 1 058,2 кв.м; количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 36:13:0800002:214; адрес: Воронежская область, Каширский район, с Запрудское, ул Ленина, 30в	3 596 690	2 948 106,21
2	Нежилое здание (свинарник маточник); площадь 1 021,9 кв.м; количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 36:13:0800002:215; адрес: Воронежская область, Каширский р-н, с Запрудское, ул Ленина, д 30г	3 473 310	2 846 975,75
3	Земельный участок ¹ , категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства; площадь: 10000 кв.м; кадастровый номер: 36:13:0800002:221; адрес: Воронежская область, р-н Каширский, с Запрудское, ул Ленина, №30в	1 174 000	1 174 000,00
	Итого:	8 244 000	6 969 081,96

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

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:</p> <p>1. Нежилое здание (свинарник маточник); площадь 1 058,2 кв.м; количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 36:13:0800002:214; адрес: Воронежская область, Каширский район, с Запрудское, ул Ленина, 30в;</p> <p>2. Нежилое здание (свинарник маточник); площадь 1 021,9 кв.м; количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 36:13:0800002:215; адрес: Воронежская область, Каширский р-н, с Запрудское, ул Ленина, д 30г;</p> <p>3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства; площадь: 10000 кв.м; кадастровый номер: 36:13:0800002:221; адрес: Воронежская область, р-н Каширский, с Запрудское, ул Ленина, №30в</p>
<p>Существующие имущественные права на объект оценки:</p>	<p>- Право собственности на здания - Право собственности на земельный участок</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</p>	<p>1. Право собственности на нежилое здание площадью 1058,2 кв.м № 36:13:0800002:214-36/079/2024-8 от 26.06.2024 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Ипотека № 36:13:0800002:214-36/079/2024-10 от 20.08.2024 Ипотека в силу закона № 36:13:0800002:214-36/079/2024-9 от 26.06.2024 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:214-36/069/2025-11 от 10.01.2025 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:214-36/088/2025-12 от 22.04.2025 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:214-36/073/2025-13 от 23.04.2025 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:214-36/080/2025-14 от 20.08.2025</p> <p>2.Право собственности на нежилое здание 1021,9 кв.м № 36:13:0800002:215-36/079/2024-8 от 26.06.2024 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Ипотека в силу закона № 36:13:0800002:215-36/079/2024-9 от 26.06.2024 Ипотека № 36:13:0800002:215-36/079/2024-10 от 20.08.2024 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:215-36/069/2025-11 от 10.01.2025 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:215-36/088/2025-12 от 22.04.2025 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:215-36/073/2025-13 от 23.04.2025 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:215-36/080/2025-14 от 20.08.2025</p> <p>3.Право собственности на земельный участок площадью 10000 кв.м № 36:13:0800002:221-36/079/2024-5 от 26.06.2024 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Ипотека в силу закона № 36:13:0800002:221-36/079/2024-6 от 26.06.2024 Ипотека № 36:13:0800002:221-36/079/2024-7 от 20.08.2024 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:221-36/069/2025-8 от 10.01.2025 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:221-36/088/2025-9 от 22.04.2025</p>

	Запрещение регистрации № 36:13:0800002:221-36/073/2025-10 от 23.04.2025 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:221-36/080/2025-11 от 20.08.2025
Обладатель оцениваемых прав:	Общество с ограниченной ответственностью «Славянское наследие» ИНН 366119084 ОГРН 1163668067067
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для дальнейшей реализации залога
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке:	Результаты оценки будут использованы Заказчиком (Банком) для принятия управленческих решений в рамках работы с проблемной задолженностью. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Предпосылки стоимости:	Предпосылки стоимости обусловлены целью оценки, поэтому в качестве предпосылок рыночной стоимости принимаются следующие условия: <ol style="list-style-type: none"> 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами; 3) дата оценки 13.03.2026 г.; 4) предполагаемое использование объекта – фактическое 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 марта 2026 г.
Состав и объем документов, предоставленных заказчиком оценки (Копии документов представлены в Приложении к Отчету):	<i>Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы:</i> - Выписка из ЕГРН от 03.03.2026 г. №КУВИ-001/2026-28239710; - Выписка из ЕГРН от 03.03.2026 г. №КУВИ-001/2026-28239251; - Выписка из ЕГРН от 05.03.2026 г. №КУВИ-001/2026-29682867. <i>Техническая документация:</i> - Технический план здания пл.1058,2 кв.м, составленный по состоянию на 17.01.2022 г. ; - Технический план здания пл.1021,9 кв.м, составленный по состоянию на 17.01.2022 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Подробно общие допущения и специальные допущения и ограничения указаны ниже в разделе 2
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Указание на форму составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составлен: <ul style="list-style-type: none"> - 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; - в форме электронного документа
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

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Недвижимое имущество: 1. Нежилое здание (свинарник маточник); площадь 1 058,2 кв.м; количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 36:13:0800002:214; адрес: Воронежская область, Каширский район, с Запрудское, ул Ленина, 30в; 2. Нежилое здание (свинарник маточник); площадь 1 021,9 кв.м; количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 36:13:0800002:215; адрес: Воронежская область, Каширский р-н, с Запрудское, ул Ленина, д 30г; 3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства; площадь: 10000 кв.м; кадастровый номер: 36:13:0800002:221; адрес: Воронежская область, р-н Каширский, с Запрудское, ул Ленина, №30в		
Порядковый номер отчета	84/2 -2026		
Дата оценки	13 марта 2026 г.		
Дата осмотра	13 марта 2026 г.		
Дата составления отчета	17 марта 2026 г.		
Основание для проведения оценки:	Рамочное соглашение №50005105477 на проведение оценки имущества от 28.12.2024 г. и Задание на оценку к данному соглашению		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	1. Отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста не допускается. 2. Итоговая стоимость объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. 3. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. 4. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с момента составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, рублей:	затратный:	сравнительный:	доходный:
	не использовался	8 787 206	7 700 000
Итоговая величина рыночной стоимости объекта на дату оценки	8 244 000 (восемь миллионов двести сорок четыре тысячи) рублей с учетом НДС или 6 969 081,96 (шесть миллионов девятьсот шестьдесят девять тысяч семьдесят один) рубль 96 копеек без учета НДС.		

Оценщик АО «ВСТИ», проводивший настоящую оценку:

Оценщик

Член Саморегулируемой организации оценщиков

Ассоциация «Русское общество оценщиков»

Регистрационный №009939, дата регистрации 18.07.2016 г.



Д.С. Чернов

1.3. Сведения о заказчике оценки

С учетом требований Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержденным приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 14.04.2022г. №200 (ФСО VI, п.5) в таблице 1.3. 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 №009939, 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.srogo.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 предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

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

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

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

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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 Заказчиком²

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Кадастровый номер	Собственник (правообладатель)	Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Реквизиты технической документации	Наличие обременений
1	Нежилое здание (свинарник маточник); площадь 1 058,2 кв.м; количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 36:13:0800002:214; адрес: Воронежская область, Каширский район, с Запрудское, ул Ленина, 30в	36:13:0800002:214	Общество с ограниченной ответственностью «Славянское наследие» ИНН 366119084 ОГРН 1163668067067	Выписка из ЕГРН от 03.03.2026 г. №КУВИ-001/2026-28239710;	Технический план здания пл.1058,2 кв.м, составленный по состоянию на 17.01.2022 г.	Ипотека № 36:13:0800002:214-36/079/2024-10 от 20.08.2024 Ипотека в силу закона № 36:13:0800002:214-36/079/2024-9 от 26.06.2024 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:214-36/069/2025-11 от 10.01.2025 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:214-36/088/2025-12 от 22.04.2025 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:214-36/073/2025-13 от 23.04.2025 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:214-36/080/2025-14 от 20.08.2025
2	Нежилое здание (свинарник маточник); площадь 1 021,9 кв.м; количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 36:13:0800002:215; адрес: Воронежская область, Каширский р-н, с Запрудское, ул Ленина, д 30г	36:13:0800002:215	Общество с ограниченной ответственностью «Славянское наследие» ИНН 366119084 ОГРН 1163668067067	Выписка из ЕГРН от 03.03.2026 г. №КУВИ-001/2026-28239251	Технический план здания пл.1021,9 кв.м, составленный по состоянию на 17.01.2022 г.	Ипотека в силу закона № 36:13:0800002:215-36/079/2024-9 от 26.06.2024 Ипотека № 36:13:0800002:215-36/079/2024-10 от 20.08.2024 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:215-36/069/2025-11 от 10.01.2025 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:215-36/088/2025-12 от 22.04.2025 Запрещение регистрации

² Оценщиком были выполнены копии с предоставленных документов, которые приведены в Приложении №2 настоящего Отчета. В соответствии с Задаaniem 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	Собственник (правообладатель)	Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы	Реквизиты технической документации	Наличие обременений
						№ 36:13:0800002:215-36/073/2025-13 от 23.04.2025 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:215-36/080/2025-14 от 20.08.2025
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства; площадь: 10000 кв.м; кадастровый номер: 36:13:0800002:221; адрес: Воронежская область, р-н Каширский, с Запрудское, ул Ленина, №30в	36:13:0800002:221	Общество с ограниченной ответственностью «Славянское наследие» ИНН 366119084 ОГРН 1163668067067	Выписка из ЕГРН от 05.03.2026 г. №КУВИ-001/2026-29682867	Не предоставлены	Ипотека в силу закона № 36:13:0800002:221-36/079/2024-6 от 26.06.2024 Ипотека № 36:13:0800002:221-36/079/2024-7 от 20.08.2024 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:221-36/069/2025-8 от 10.01.2025 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:221-36/088/2025-9 от 22.04.2025 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:221-36/073/2025-10 от 23.04.2025 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:221-36/080/2025-11 от 20.08.2025

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Территориальное расположение и характеристика окружения объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество:

1. Нежилое здание (свинарник маточник); площадь 1 058,2 кв.м; количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 36:13:0800002:214; адрес: Воронежская область, Каширский район, с Запрудское, ул Ленина, 30в;
2. Нежилое здание (свинарник маточник); площадь 1 021,9 кв.м; количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 36:13:0800002:215; адрес: Воронежская область, Каширский р-н, с Запрудское, ул Ленина, д 30г;
3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства; площадь: 10000 кв.м; кадастровый номер: 36:13:0800002:221; адрес: Воронежская область, р-н Каширский, с Запрудское, ул Ленина, №30в

Ниже, на рисунках 4.1-4.6, представлена информация, характеризующая месторасположения объекта оценки.

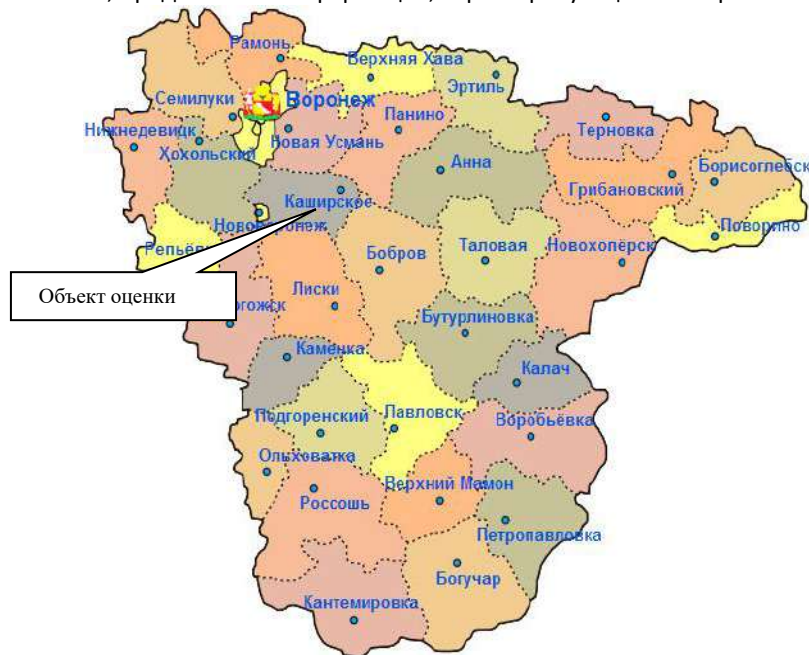


Рис. 4.1. Расположение объекта оценки на карте Воронежской области

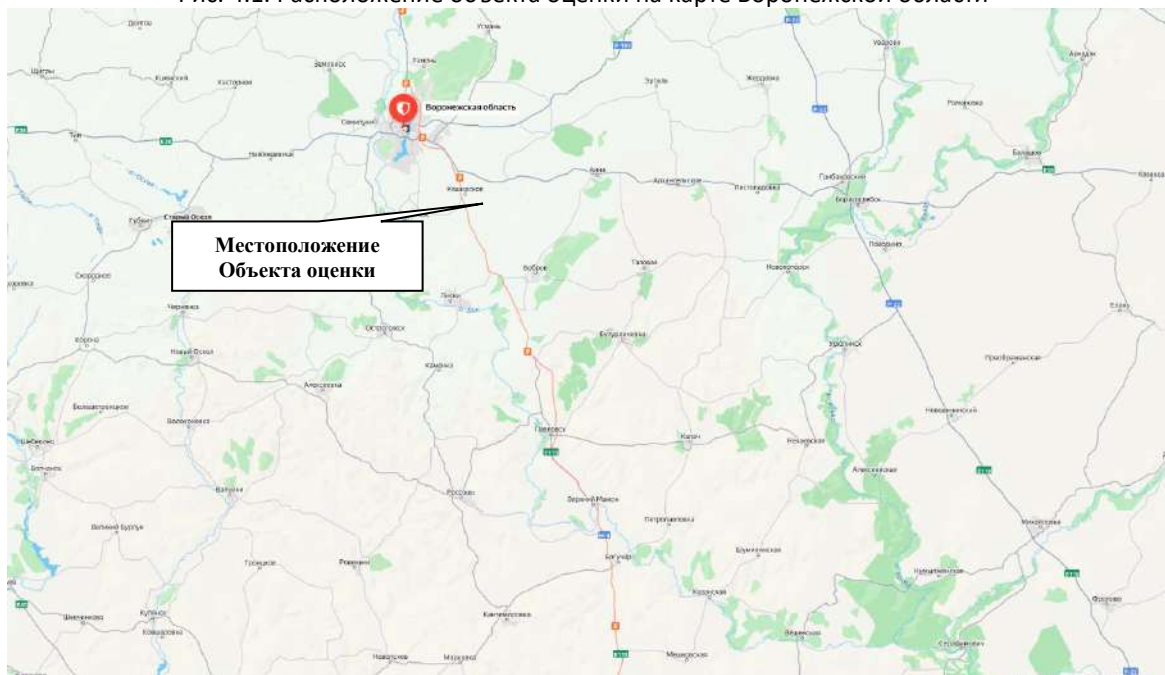


Рис. 4.2 Местоположение Объекта оценки на карте Воронежской области

Источник: <https://maps.yandex.ru/>

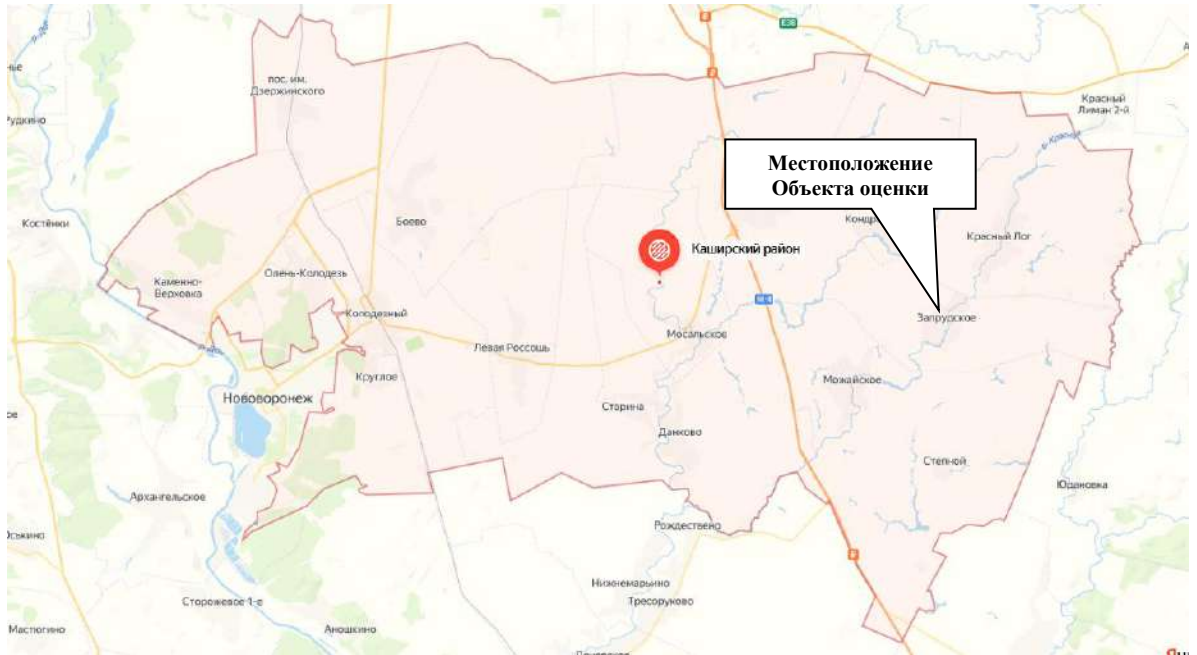


Рис. 4.3. Местоположение Объекта оценки на карте Каширского района Воронежской области

Источник: <https://maps.yandex.ru/>

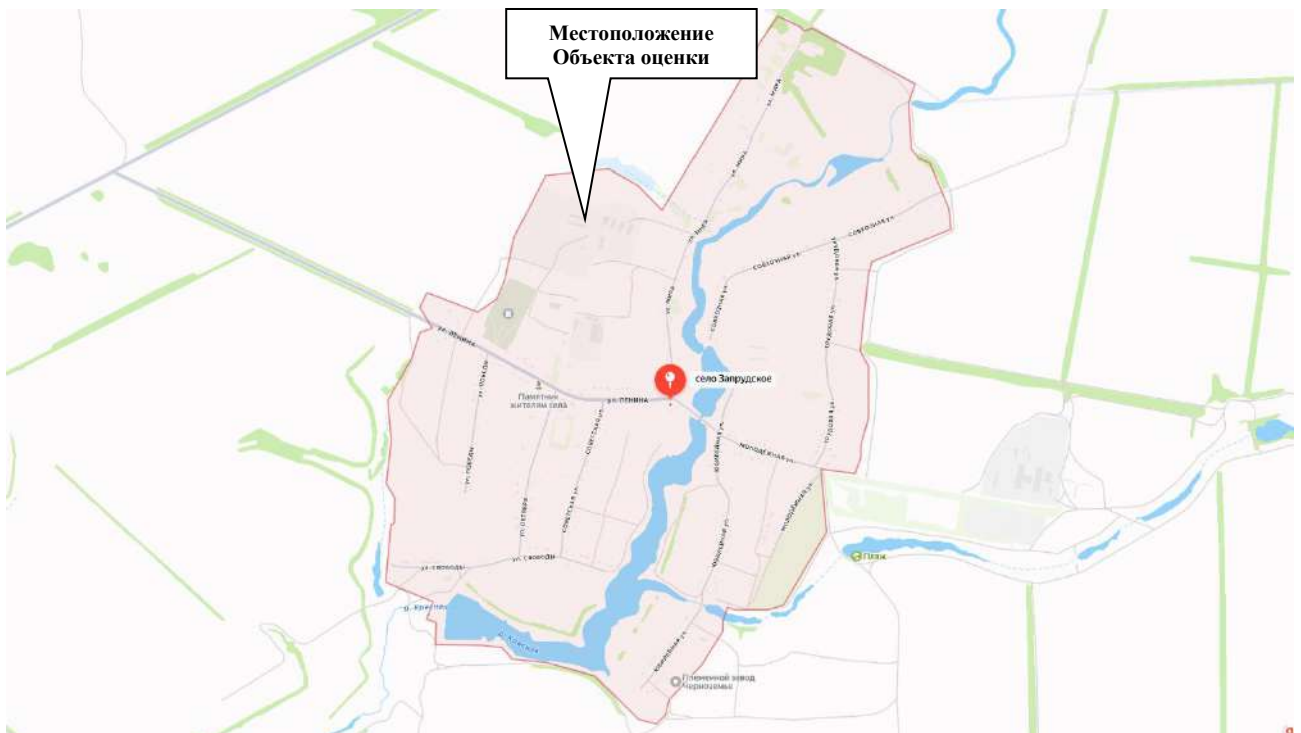


Рис. 4.4. Местоположение Объекта оценки на карте с.Запрудское Каширского района Воронежской области

Источник: <https://maps.yandex.ru/>

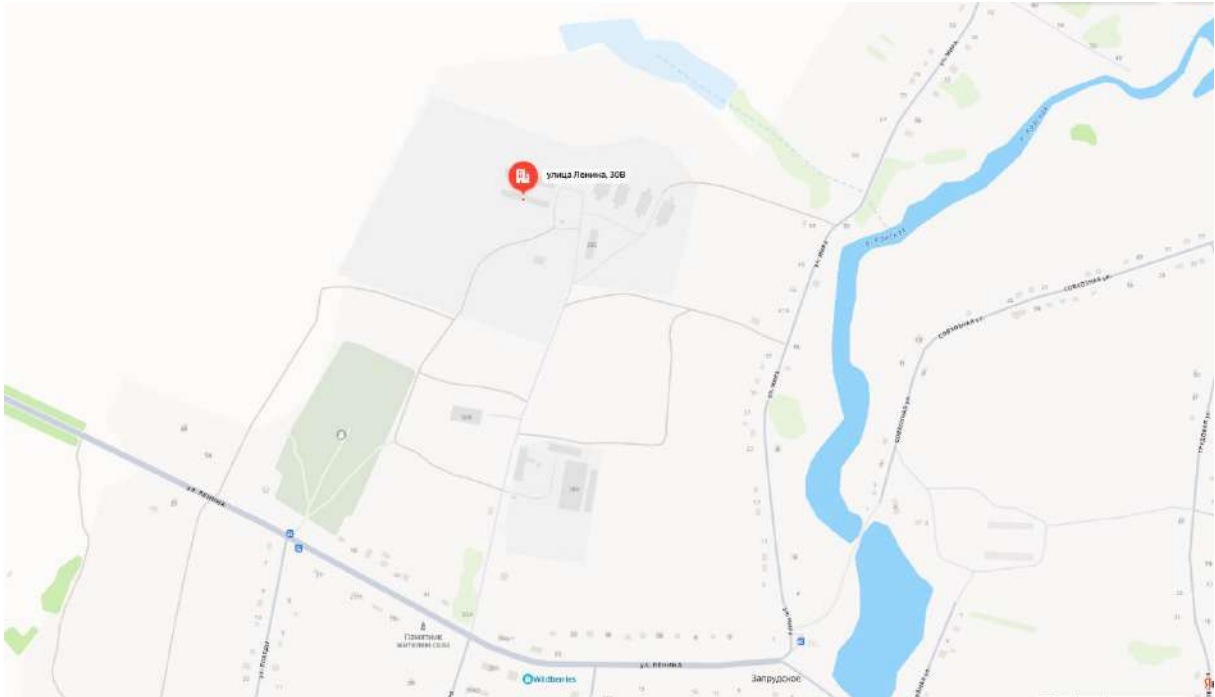


Рис. 4.5. Местоположение Объекта оценки на карте с.Запрудское Каширского района Воронежской области

Источник: <https://maps.yandex.ru/>

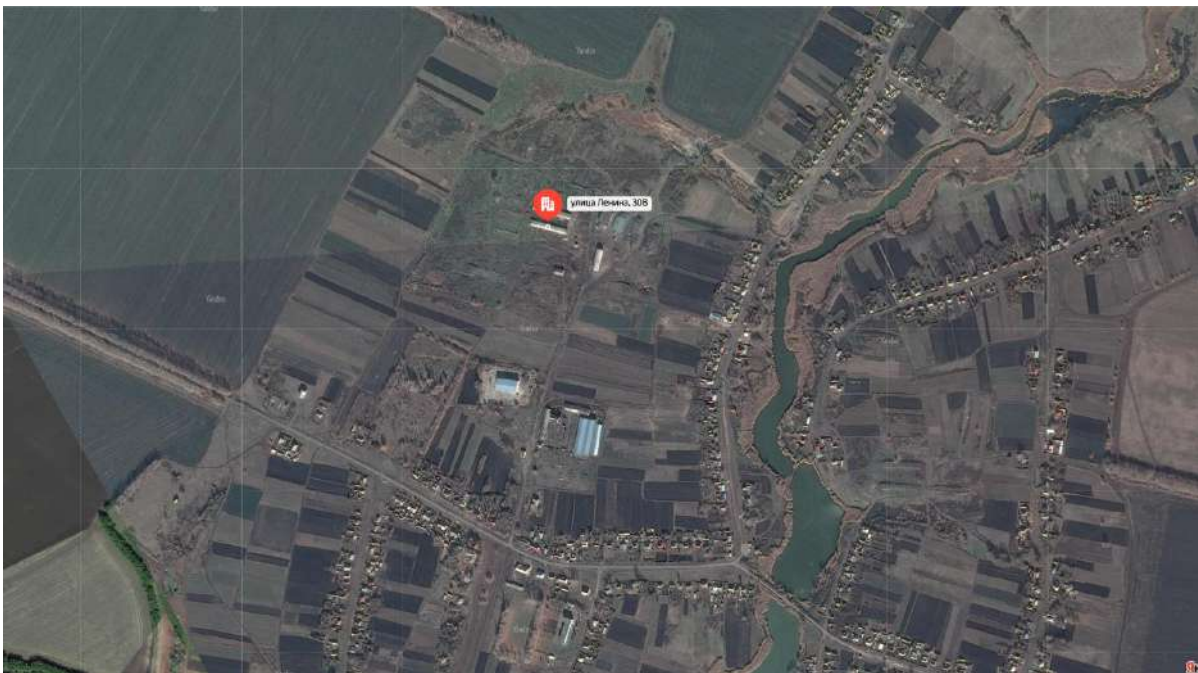


Рис. 4.6. Местоположение Объекта оценки на карте с.Запрудское Каширского района Воронежской области (снимок со спутника) Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Удаленность от транспортных магистралей, транспортная доступность

Объект оценки расположен по адресу: Воронежская область, Каширский район, село Запрудское, ул. Ленина, 30в,30г.
Каширский район находится в центральной части Воронежской области, на левом берегу реки Дон. Граничит с Новоусманским, Панинским, Бобровским, Лискинским и Хохольским районами Воронежской области, с городским округом город Нововоронеж, а с севера примыкает к границе областного центра. Административный центр района — село Каширское. Расстояние от него до ближайшей железнодорожной станции — 25 км, до областного центра — 49 км. Каширский район обладает одними из лучших в области чернозёмами и высоким агроклиматическим потенциалом. В районе развит аграрный и животноводческий

	<p>сектор, перерабатывающее и комбикормовое производств. Подъезд к объекту оценки осуществляется с улицы Ленина и с улицы Мира. Транспортная доступность – средняя (расстояние от автодороги ул. Ленина около 800 м), по ул. Ленина ходит один маршрут автобуса, от крупной автомагистрали объект находится на удалении, около 10 км. Объект оценки расположен в окружении зданий сельскохозяйственного назначения, свободных земельных участков с/х назначения.</p>
Состояние прилегающей территории	Территория без ограждения, прилегающая территория не благоустроена.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объектов оценки и микрорайона в целом	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих привлекательность Объекта оценки и микрорайона в целом, не выявлено.

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

В таблицах 4.1.-4.2. представлена информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, имущественных правах и наличии их обременений.

Таблица 4.1. Количественные и качественные характеристики земельного участка

Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства; площадь: 10000 кв.м; кадастровый номер: 36:13:0800002:221; адрес: Воронежская область, р-н Каширский, с Запрудское, ул Ленина, №30в
Площадь, кв.м	10 000
Кадастровый номер	36:13:0800002:221



Рис. 4.7. Расположение земельного участка площадью 10000 м2 с кадастровым 36:13:0800002:221 на публичной кадастровой карте

Источник: <https://nspd.gov.ru/>



Рис. 4.8. Расположение земельного участка площадью 10000 м² с кадастровым 36:13:0800002:221 на публичной кадастровой карте с указанием зоны с особыми условиями использования территории
 Источник: <https://nspd.gov.ru/>



Рис. 4.9. Расположение земельного участка площадью 10000 м² с кадастровым 36:13:0800002:22 на публичной кадастровой карте снимок со спутника
 Источник: <https://nspd.gov.ru/>

Кадастровая стоимость земельного участка	542 700 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	54,27 руб./кв.м
Вид права (оцениваемый объем прав)	Собственность
Собственник (правообладатель)	Общество с ограниченной ответственностью «Славянское наследие» ИНН 366119084 ОГРН 1163668067067
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН от 03.03.2026 г. №КУВИ-001/2026-29682867
Существующие ограничения (обременения)	Ипотека в силу закона № 36:13:0800002:221-36/079/2024-6 от 26.06.2024 Ипотека № 36:13:0800002:221-36/079/2024-7 от 20.08.2024

	Запрещение регистрации № 36:13:0800002:221-36/069/2025-8 от 10.01.2025 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:221-36/088/2025-9 от 22.04.2025 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:221-36/073/2025-10 от 23.04.2025 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:221-36/080/2025-11 от 20.08.2025
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение земель	Для сельскохозяйственного производства
Рельеф местности	Ровный
Наличие свободного подъезда к земельному участку	Свободный
Наличие/отсутствие зданий, сооружений и других улучшений (в том числе возводимых)	1. Нежилое здание (свинарник маточник); площадь 1 058,2 кв.м; количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 36:13:0800002:214; адрес: Воронежская область, Каширский район, с Запрудское, ул Ленина, 30в; 2. Нежилое здание (свинарник маточник); площадь 1 021,9 кв.м; количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 36:13:0800002:215; адрес: Воронежская область, Каширский р-н, с Запрудское, ул Ленина, д 30г
Коммуникации	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение – автономное (скважина)
Конфигурация земельного участка	Представлена на рис.2.6.
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Используется под размещение нежилых зданий сельскохозяйственного назначения (свинарники маточники)

Таблица 4.2. Характеристики и описание нежилых зданий

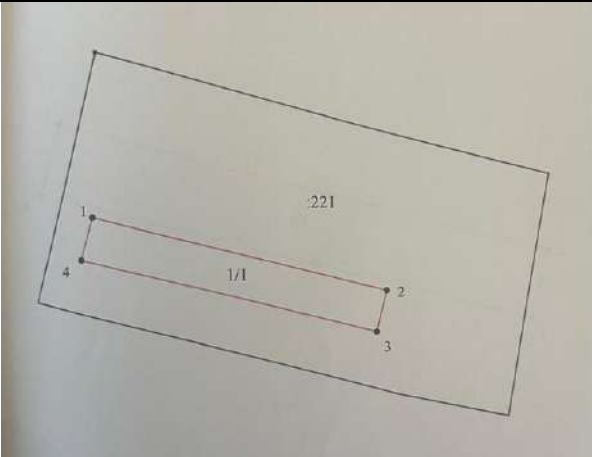
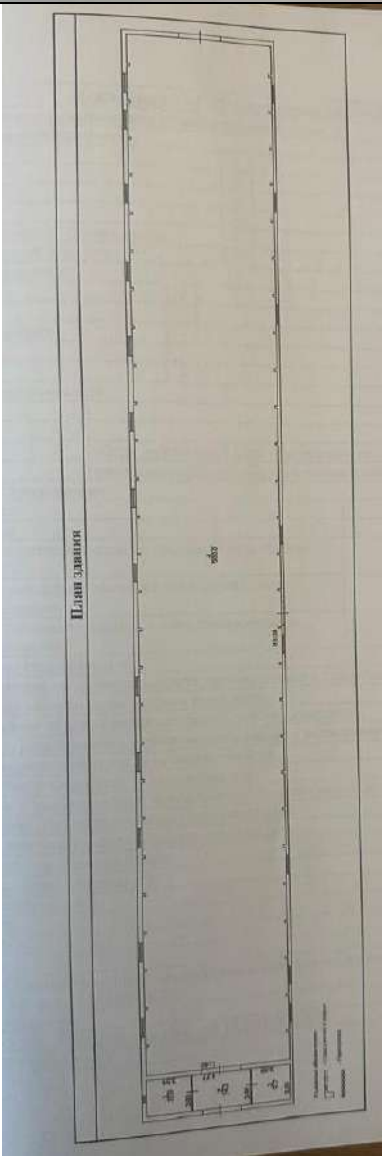
Объект оценки	Нежилое здание (свинарник маточник); площадь 1 058,2 кв.м; количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 36:13:0800002:214
Адрес Объекта оценки	Воронежская область, Каширский район, с Запрудское, ул Ленина, 30в
Вид права	Собственность
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «Славянское наследие» ИНН 366119084 ОГРН 1163668067067
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН от 03.03.2026 г. №КУВИ-001/2026-28239710
Наличие обременений	Ипотека № 36:13:0800002:214-36/079/2024-10 от 20.08.2024 Ипотека в силу закона № 36:13:0800002:214-36/079/2024-9 от 26.06.2024 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:214-36/069/2025-11 от 10.01.2025 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:214-36/088/2025-12 от 22.04.2025 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:214-36/073/2025-13 от 23.04.2025 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:214-36/080/2025-14 от 20.08.2025
Кадастровый (или условный) номер	36:13:0800002:214
Реквизиты технической документации	Технический план здания пл.1058,2 кв.м, составленный по состоянию на 17.01.2022г
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	1058,2
Арендопригодная площадь, кв.м	1058,2
Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	Данные отсутствуют
Физический износ по технической документации	Данные отсутствуют
Физический износ	Не установлен
Этажность	1, в том числе подземных 0

Материал фундамента	Нет данных
Материал наружных стен ³	Кирпичные, состояние удовлетворительное
Материал кровли	Шиферная, состояние удовлетворительное
Материал полов	Бетонные, состояние удовлетворительное
Проемы дверные	Деревянные, состояние удовлетворительное
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение – автономное (скважина), газ, тепловые пушки
Тип объекта недвижимости (функциональное назначение)	Сельскохозяйственного назначения
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Свинарник маточник, на дату оценки объект находится в ипотеке № 36:13:0800002:214-36/079/2024-10 от 20.08.2024, Ипотека в силу закона № 36:13:0800002:214-36/079/2024-9 от 26.06.2024 3 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:214-36/080/2025-14 от 20.08.2025
Схема расположения здания на земельном участке	
Планировка здания в соответствии с технической документацией	

³Выписка из ЕГРН от 03.03.2026 г. №КУВИ-001/2026-28239710, технический план по состоянию на 17.01.2022г

Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану	Планировка нежилого здания с кадастровым номером 36:13:0800002:214 соответствует техническому плану здания, составленный по состоянию на 17.01.2022 г.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены
Объект оценки	Нежилое здание (свинарник маточник); площадь 1 021, 90 кв.м; количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 36:13:0800002:215
Адрес Объекта оценки	Воронежская область, Каширский район, с Запрудское, ул Ленина, 30г
Вид права	Собственность
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «Славянское наследие» ИНН 366119084 ОГРН 1163668067067
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН от 03.03.2026 г. №КУВИ-001/2026-28239251
Наличие обременений	Ипотека в силу закона № 36:13:0800002:215-36/079/2024-9 от 26.06.2024 Ипотека № 36:13:0800002:215-36/079/2024-10 от 20.08.2024 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:215-36/069/2025-11 от 10.01.2025 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:215-36/088/2025-12 от 22.04.2025 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:215-36/073/2025-13 от 23.04.2025 Запрещение регистрации № 36:13:0800002:215-36/080/2025-14 от 20.08.2025
Кадастровый (или условный) номер	36:13:0800002:215
Реквизиты технической документации	Технический план здания пл.1021,9 кв.м, составленный по состоянию на 17.01.2022г
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	1021,9
Арендопригодная площадь, кв.м	1021,9
Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	Данные отсутствуют
Физический износ по технической документации	Данные отсутствуют
Физический износ	Не установлен
Этажность	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен ⁴	Кирпичные, состояние удовлетворительное
Материал кровли	Шиферная, состояние удовлетворительное
Материал полов	Бетонные, состояние удовлетворительное
Проемы дверные	Деревянные, состояние удовлетворительное
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение – автономное (скважина), газ, тепловые пушки
Тип объекта недвижимости (функциональное назначение)	Сельскохозяйственного назначения
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Свинарник маточник, на дату оценки объект находится в ипотеке № 36:13:0800002:215-36/079/2024-10 от 20.08.2024 Ипотека в силу закона № 36:13:0800002:215-36/079/2024-9 от 26.06.2024 Запрещение регистрации № № 36:13:0800002:215-36/080/2025-14 от 20.08.2025

⁴Выписка из ЕГРН от 03.03.2026 г. №КУВИ-001/2026-28239251, технический план по состоянию на 17.01.2022г

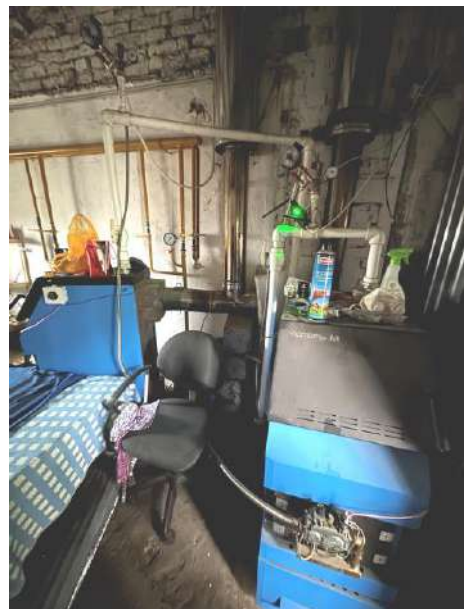
<p>Схема расположения здания на земельном участке</p>	
<p>Планировка здания в соответствии с технической документацией</p>	
<p>Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану</p>	<p>Планировка нежилого здания с кадастровым номером 36:13:0800002:215 соответствует техническому плану здания, составленный по состоянию на 17.01.2022 г.</p>
<p>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</p>	<p>Не выявлены</p>

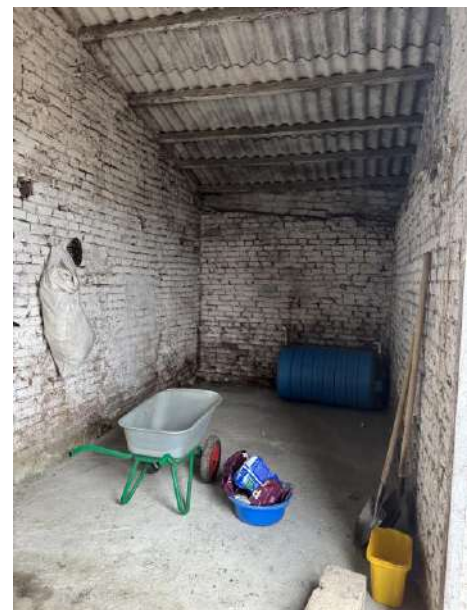
4.3. Материалы фотофиксации объекта оценки

Нежилое здание (свинарник маточник); площадь 1 058, 20 кв.м; количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 36:13:0800002:214; адрес: Воронежская область, Каширский район, с Запрудское, ул Ленина, 30в

Нежилое здание (свинарник маточник); площадь 1 021, 90 кв.м; количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 36:13:0800002:215; адрес: Воронежская область, Каширский р-н, с Запрудское, ул Ленина, д 30г









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

5.1. Анализ политической ситуации⁵

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

⁵ Информация носит справочный характер

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 декабрьского 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 Подмоскovie (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 Беларуссией, 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 2022- 2024 гг. представлены ниже.

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

	Январь-сентябрь 2025 г.	В % к январь-сентябрю 2024 г.	Справочно январь-сентябрь 2024 г. в % к январь-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 январь-ноябрю 2024 г.	Справочно		
		ноябрю 2024 г.	октябрю 2025 г.		ноябрь 2024 г. в % к октябрю 2024 г.	январь-ноябрь 2024 г. в % к январь-ноябрю 2023 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
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	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 январь-октябрю 2024 г.	Справочно	
				октябрь 2024 г. в % к октябрю 2023 г.	январь-октябрь 2024 г. в % к январь-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 Федерации⁶

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.

⁶ Источник: <https://www.economy.gov.ru/>

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 январеноябре 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.

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), исключаящий 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%.⁷

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, — обнадежил 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 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 Петроневич ожидает положительного эффекта от наметившейся тенденции строительства транспортных

⁷ Источник: <https://www.kommersant.ru/doc/8339572>

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".

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

5.3. Социально-экономическое положение Воронежской области

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

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

Экономико-географическое положение.⁸



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.

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/>).

⁸ Официальный сайт Администрации Воронежской области: <http://econom.govvrn.ru/its/monitoring-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya>

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	х	107,5	94,8	х	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	х	106,2	100,1	х	110,0	108,4
Индекс цен производителей промышленных товаров	х	104,6	98,8	х	109,8	108,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), тыс. человек ²⁾	24,6	84,2	96,9	х	х	х
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным министерства труда и занятости населения Воронежской области), тыс. человек ³⁾	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	х	109,2	103,0	х	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-сентябре 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.

Объект оценки представляет собой комплекс зданий общей площадью 2080,1 кв.м, состоящий из зданий с/х назначения, расположенный по адресу: Воронежская область, Каширский район с. Запрудское ул. Ленина 30в, 30г. В настоящем отчёте объект оценки отнесён к коммерческой недвижимости производственно-складского назначения. В данном случае с учетом типа объекта оценки оценщиком проводится анализ рынка производственно-складской недвижимости Воронежской области.

5.4.2. Обзор рынка земельных участков г. Воронежа и населенных пунктов Воронежской области⁹

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:

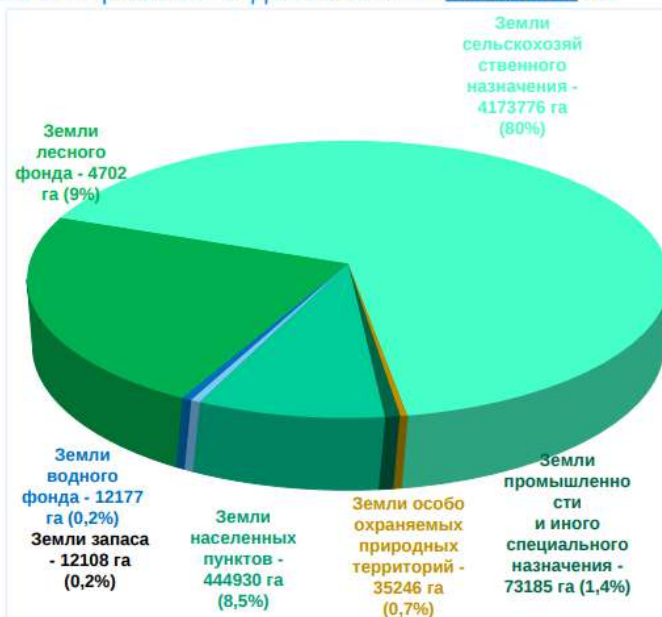
- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов (поселений);
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо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

В соответствии с законодательством возможен перевод земельного участка из одной категории в другую¹⁰.

⁹По информации с сайтов Internet: <https://www.vrx.ru>, <https://www.avito.ru/>, <https://voronezh.cian.ru/> и др.

¹⁰Источник: <http://www.investocenka.ru/otsenka/otsenka-zemelynykh-uchastkov.html>

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



Структура земельного фонда Воронежской области по категориям земель

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

Наименование муниципальных районов и городских округов	Итого земель в административных границах, га	Земли сельскохозяйственного назначения, га	Земли населенных пунктов, га	Земли промышленности, транспорта, связи 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	653
10 Калачеевский	210583	181355	17876	960	12	10380	-	-
11 Каменский	99857	80889	7282	737	6	2613	-	330
12 Кантемировский	234778	211550	12955	1873	-	8299	-	1
13 Каширский	106020	90838	7424	1628	74	5309	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	89196	7185	1547	3216	5434	-	-
24	Подгоренский	157932	133900	8946	1551	22	12657	656	-
25	Рамонский	128051	79746	16091	2782	14	28586	832	-
26	Рельевский	93365	83282	6254	278	-	3395	71	85
27	Россошанский	237091	210707	17321	1889	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	-	6573	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 год¹¹

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.

¹¹Источник информации: <https://rosreestr.gov.ru/>

Таблица 5.4. Ценообразующие факторы для з/участков под индустриальную застройку¹²

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку.

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14
3	Передаваемые имущественные права	0,11
4	Электроснабжение земельного участка	0,09
5	Расположение относительно автомагистралей	0,09
6	Газоснабжение земельного участка	0,07
7	Водоснабжение и канализация земельного участка	0,06
8	Наличие свободного подъезда	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,06
11	Асфальтирование участка	0,04

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

Таблица 5.5. Корректирующие коэффициенты на масштаб для з/у¹³ под индустриальную застройку


Таблица 53. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог					
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10	
объект оценки	<1	1,00	1,36	1,65	1,96	
	1-2,5	0,73	1,00	1,21	1,43	1,63
	2,5-5	0,61	0,83	1,00	1,19	1,35
	5-10	0,51	0,70	0,84	1,00	1,14
	>10		0,61	0,74	0,88	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.

Таблица 5.6. Корректирующие коэффициенты на расположение относительно автомагистралей для з/у под индустриальную застройку¹⁷

Матрицы коэффициентов

Таблица 160. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно красной линии», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку	аналог	
	красная линия (в местах с высоким трафиком)	внутриквартально (в местах с низким трафиком)
объект оценки	красная линия (в местах с высоким трафиком)	1,00
	внутриквартально (в местах с низким трафиком)	0,84

¹² Справочник оценщика недвижимости-2024 автор Лейфер Л.А. «Земельные участки. Часть 1»

¹³ Справочник оценщика недвижимости-2024 автор Лейфер Л.А. «Земельные участки. Часть 2»

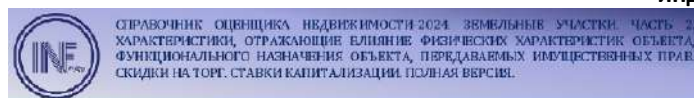
Таблица 5.7. Корректирующие коэффициенты на передаваемые имущественные права для з/у под индустриальную застройку¹⁷

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

Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,72	0,77

Таблица 5.8. Корректирующие коэффициенты на наличие свободного подъезда для з/у под индустриальную застройку¹⁴

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

Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,72	0,77

Таблица 5.9. Корректирующие коэффициенты на наличие свободного подъезда для з/у под индустриальную застройку¹⁸

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

Таблица 196. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд) к удельной цене аналогичных участков со свободным подъездом	0,84	0,82	0,86

В таблице 5.10. приведены примеры предложений на рынке продаж земельных участков в Воронежской области под производственную деятельность и с/х производство.

¹⁴ Справочник оценщика недвижимости-2024 автор Лейфер Л.А. «Земельные участки. Часть 2»

Таблица 5.10. Примеры предложений по продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому объекту

Характеристика объекта	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5
Использование аналога в расчете	не используется	используется	используется	используется	не используется
Адрес	Воронежская обл., Хохольский р-н, Костённое сельское поселение, с. Костёнки, ул. Пушкина, 47А	Воронежская обл., Хохольский р-н, рп. Хохольский	Воронежская область, Семилюкский район, с. Девица, ул. Курская 5	Воронежская область, Хохольский район, центральная часть кадастрового квартала 36:31:3800010	Воронежская обл., Павловский р-н, Воронцовское сельское поселение, с. Воронцовка, Пролетарская ул., 2А
Ограничения (обременения прав)	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Статус населенного пункта	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Местонахождение в пределах города	Окраины города	Окраины города	Зоны автомагистралей	Окраины города	Окраины города
Тип предложения	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке
Дата оценки, сделки/предложения	06.03.2026	06.03.2026	06.03.2026	06.03.2026	06.03.2026
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Функциональное назначение объекта	Под индустриальную застройку	Под сельскохозяйственное использование	Под сельскохозяйственное использование	Под сельскохозяйственное использование	Под индустриальную застройку
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для производственных целей	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Линия домов	Красная линия (в местах с высоким трафиком)	Внутриквартально (в местах с низким трафиком)	Красная линия (в местах с высоким трафиком)	Внутриквартально (в местах с низким трафиком)	Внутриквартально (в местах с низким трафиком)
Наличие свободного подъезда к земельному участку	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
Характеристика рельефа (инженерно-геологические условия)	Ровный спланированный рельеф	Ровный спланированный рельеф	Ровный спланированный рельеф	Ровный спланированный рельеф	Ровный спланированный рельеф
Общая площадь земельного участка, кв. м	7 150,00	6 800,00	10 000,00	5 500,00	6 500,00

Наличие зданий, строений, сооружений под снос	Нет	Нет	Нет	Нет	Есть
Доп. информация					
Цена предложения, руб.	1 950 000	1 100 000	2 500 000	1 050 000	2 500 000,00
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	273	162	250	191	385
Источник информации	https://www.avito.ru/gremyache/zemelnye_uchastki/uchastok_715_sot_promnaznacheniya_4627737062?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/hoholskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_68_sot_promnaznacheniya_2242421549?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIhMHJYOUNUeXZMZkxIY0tBjIt9EO0uUD8AA AA	https://www.avito.ru/latnaya/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_7472869305?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA A	https://www.avito.ru/devitsa/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot_promnaznacheniya_7704021900#extended	https://www.avito.ru/vorontsovka/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot_promnaznacheniya_7878942782?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjNm9BQ1BzS3VUT1JSNE95Ijti9XFAtij8AAAA

Источник информации: указан в Таблице

Вывод: как видно из таблицы-аналогов средняя стоимость земельных участков сопоставимых с объектом оценки, расположенных в Воронежской области, находится в интервале 162 руб./кв.м. – 385 руб./кв.м. без учета торга в зависимости от ряда ценообразующих факторов. Для земель аналогичного назначения в первую очередь это - местоположение, транспортная доступность, оснащение коммуникациями.

По информации «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг, ставки капитализации (стр.139), интервал уторговывания для земельных участков в условиях неактивного рынка при расширенном интервале составляет от 11,0% до 24,0% от заявленной величины. В среднем срок экспозиции на рынке недвижимости указанного назначения, может составлять от 9 до 18 месяцев.

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

Рынок складской недвижимости в регионах России не насыщен качественными складскими объектами класса А. Эксперты рынка наблюдают заключение сделок на реализацию проектов в формате built-to-suit от 20 000 кв. м. Однако практически во всех регионах России существует возможность арендовать блок до 5 000 кв. м в производственных помещениях времен советской постройки, переоборудованных в склады.

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

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

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

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

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

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

Спрос и предложение

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

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

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

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

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

Финансовые условия

Ценовые показатели предложения на рынке производственно–складской недвижимости Воронежской области в 2025-2026 гг. оставались стабильными. Наблюдались незначительные колебания ставок аренды и цен продажи в большую или меньшую сторону по отдельным объектам и деловым зонам.

Стоимость предложений по продаже производственно-складских помещений и производственных баз в Воронежской области, за исключением г. Воронежа, в среднем находится в диапазоне от 3 300 до 21 000 руб./кв. м с учетом НДС в зависимости от местоположения, набора коммунальных услуг, технического оснащения и физического состояния объектов. Площади, предлагаемые на продажу, варьируются в диапазоне от 100 до 15 000 кв. м. В случае если реализуется объект большей площади, цена предложения существенно ниже средней стоимости предложений с меньшей площадью, в некоторых случаях на порядок. В случае, когда у сторон есть взаимное желание совершить сделку, собственник готов идти на дисконт от 15 до 22% от первоначальной заявленной цены.

Основные факторы, влияющие на стоимость производственно-складских объектов, приведены в таблице 5.11.

Таблица 5.11. Основные ценообразующие факторы и степень их влияния на стоимость производственно-складских объектов¹⁵

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Производственно-складская недвижимость.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,07
5	Материал стен	0,06
6	Наличие железнодорожной ветки	0,04
7	Доступ к объекту (ограниченность доступа к объекту)	0,04
8	Этаж расположения	0,04
9	Наличие ограждения (расположение на огороженной территории)	0,03
10	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,03
11	Наличие грузоподъемных механизмов	0,03
12	Наличие холодильных камер	0,03
13	Состояние отделки	0,03
14	Наличие парковки	0,03
15	Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,03

Таблица 5.12. Матрица коэффициентов на физическое состояние¹⁵ для производственно-складских объектов¹²

Удельная цена		аналог		
объект оценки	хорошее	удовл.	неудовл.	
хорошее	1,00	1,21	1,86	
удовл.	0,83	1,00	1,54	
неудовл.	0,54	0,65	1,00	

Удельная арендная ставка		аналог		
объект оценки	хорошее	удовл.	неудовл.	
хорошее	1,00	1,21	1,81	
удовл.	0,83	1,00	1,50	
неудовл.	0,55	0,67	1,00	

¹⁵ Справочник оценщика недвижимости-2024. под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».

Таблица 5.13. Матрица коэффициентов на наличие отопления для производственно-складских объектов¹⁵

	СПРАВОЧНИК	ОЦЕНЩИКА	НЕДВИЖИМОСТИ-2024.
	ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.		

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 203. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены неотопливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,82	0,74 - 0,89
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки неотопливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,85	0,77 - 0,92


Матрицы коэффициентов

Таблица 204. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отопления», усредненные по городам России.

Удельная цена	аналог	
	есть	нет
объект оценки	есть	нет
	1,00	1,23
	нет	0,82
		1,00

Таблица 205. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Наличие отопления», усредненные по городам России.

Таблица 5.14. Матрица коэффициентов на материал стен для производственно-складских объектов¹⁵

	СПРАВОЧНИК	ОЦЕНЩИКА	НЕДВИЖИМОСТИ-2024.
	ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.		

Матрицы коэффициентов

Таблица 229. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
объект оценки	капитальные	1,00	1,22	1,50
	сэндвич-панели	0,82	1,00	1,23
	металлические	0,67	0,81	1,00

Таблица 230. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
объект оценки	капитальные	1,00	1,24	1,53
	сэндвич-панели	0,81	1,00	1,24
	металлические	0,65	0,81	1,00

Процент недозагрузки

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

Величина недозагрузки при сдаче в аренду при неактивном рынке для универсальных производственно-складских объектов по справочнику оценщика недвижимости-20254 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Корректирующие коэффициенты для доходного подхода, под. ред. Лейфера Л.А., стр.33, табл.3, находится в расширенном интервале от 7,0% до 17,6%, в доверительном интервале от 10,6% до 14,0%.

Операционные расходы

Уровень операционных расходов для производственно-складских объектов находится в диапазоне от 17,2% до 21,8% по информации «Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021)» автор Лейфер Л.А., от ПВД (это страховые платежи, налог на имущество, расходы на управление объектом, резервы на и пр.).

Спрос, критерии востребованности

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

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

По информации справочника оценщика недвижимости – 2024 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», автор Лейфер Л.А. стр.493, табл.478. При неактивном рынке скидки на цены предложений универсальных производственно-складских объектов, по мнению оценщиков, находятся в расширенном интервале от 11,1% до 22,9%.

По информации справочника оценщика недвижимости – 2024 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», автор Лейфер Л.А. стр.479, табл.469. При активном рынке скидки на арендные ставки для универсальных производственно-складских объектов, по мнению оценщиков, находятся в расширенном интервале от 7,9% до 10,1%.

По данным сотрудников риэлторских фирм г. Воронежа «скидки на торг» к ценам предложений для производственно-складских комплексов могут составлять 20-25%¹⁶.

В результате анализа сегмента рынка были выявлены следующие примеры предложений по продаже и аренде, которые приведены в нижеследующих таблицах.5.15. - 5.16.

¹⁶ В результате телефонного интервью с сотрудниками риэлторских фирм: <https://www.vrx.ru/>, <https://nikvrn.ru/>, <https://voronezh.cian.ru/>

Таблица 5.15. Примеры предложений по продаже нежилых зданий, аналогичных объекту оценки

Характеристика объектов	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5
Использование аналога в расчете	используется	используется	используется	не используется	не используется
Адрес	Воронежская обл., Новоусманский р-н, Рогачёвское сельское поселение, пос. Лекарственный, 18А	Воронежская обл., Бутурлиновский р-н, Бутурлиновское городское поселение, Бутурлиновка, пер. Связистов, 2	Воронежская обл., Верхнемаммонский р-н, Верхнемаммонское сельское поселение, с. Верхний Мамон, Строительная ул., 16	Воронежская обл., Поворинский р-н, Песковское сельское поселение, с. Пески, Трудовая ул., 2А	Воронежская обл., Новоусманский р-н, пос. 1-го отделения совхоза Масловский, ул. Ленина, 148
Ограничения (обременения прав)	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип предложения	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке
Дата оценки, сделки/предложения	06.03.2026	06.03.2026	06.03.2026	06.03.2026	06.03.2026
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Назначение (назначение Объекта оценки устанавливается из листа "Вводные данные")	Объекты сельскохозяйственного назначения	Объекты сельскохозяйственного назначения	Объекты сельскохозяйственного назначения	Объекты сельскохозяйственного назначения	Объекты сельскохозяйственного назначения
Местоположение					
Категория города	Города менее 500 тыс чел	Города менее 500 тыс чел	Города менее 500 тыс чел	Города менее 500 тыс чел	Города менее 500 тыс чел
Статус населенного пункта	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Местоположение в пределах города	Окраины города	Окраины города	Зоны автомагистралей	Окраины города	Зоны автомагистралей
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Закрытая территория	Закрытая территория	Свободный доступ
Особенности местоположения					
Тип объекта	комплекс зданий	комплекс зданий	комплекс зданий	комплекс зданий	комплекс зданий
Общая площадь здания, кв. м.	8 000,00	1 336,50	2 175,00	1 054,00	1 325,00
Общая площадь земельного участка, кв. м	13 300,00	12 789,00	35 365,00	40 049,00	1 350,00
Площадь незастроенного земельного участка, кв. м	1,66	9,57	16,26	38,00	1,02
Год постройки					
Состояние объекта (Физический износ)	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны
Отличное (новое), кв.м.					
хорошее, кв.м.					

удовлетворительное, кв.м.	8 000,00	1 336,50	2 175,00	1 054,00	1 325,00
неудовлетворительное, кв.м.	0,00				
Состояние отделки, в том числе:	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Проверьте введенные данные
хорошее, кв.м.					
удовлетворительное, кв.м.	8 000,00	1 336,50	2 175,00	1 054,00	1 325,00
неудовлетворительное/ без отделки, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Структура площадей					
Площадь офисно-бытовых помещений, кв.м.	0,00	608,80	691,30	0,00	0,00
Материал стен производственно-складского здания	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны
Площадь зданий/помещений из кирпича/ ж/бетона, кв.м.	8 000,00	1 336,50	2 175,00	1 054,00	1 325,00
Площадь зданий/помещений из сэндвич-панелей, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь зданий/помещений из пррофлиста/ дерева, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Нет	Нет	Есть	Нет
Площадь помещений, оборудованных ГПМ (грузо-подъемные механизмы), кв.м.	0,00	0,00	0,00	1 054,00	0,00
Отопление (наличие), тип	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны
Площадь помещений базы с отоплением, кв.м.	0,00	608,80	691,30	0,00	0,00
Тип отопления (центральное/автономное)	отсутствует	автономное	автономное	отсутствует	отсутствует
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Доп.информация					
Цена предложения, руб.	28 000 000,00	9 302 500,00	15 000 000,00	12 000 000,00	17 650 000,00
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	3 500	6 960	6 897	11 385	13 321
Источник информации	https://www.avito.ru/kashirskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_8000_m_7930358194?context=H4sIAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOjIjYsb2NhbFBvYyW9y	https://www.avito.ru/buturlikovka/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_1_336.5_m_4017946215?context=H4sIAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOjIjYsb2NhbFBvYyW9yXR5IjtiOjA7czoXOjIjYjlt	https://www.avito.ru/verhniy_mamon/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniya_ploshchadyu_2175_m_i_ze_melnyy_uch._35_365m_79_46390514?context=H4sIAAAAAAAAA wE AMD YToyO	https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_peski/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1054_m_7420508908?context=H4sIAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOjIjYsb2	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_25323713_20?context=H4sIAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEz

	aXR5litiOjA7cvoxOij4litzOjE2Oij1SFVxUVVBS1MxaW5VZ010ljt9LlwOtz8AAAA	zOjE2OijKS1I3dXJtOHhETkxPd0lHljt9XI8gAj8AAAA	ntzOjEzOijSb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7cvoxOij4litzOjE2Oij1SFVxUVVBS1MxaW5VZ010ljt9LlwOtz8AAAA	NhbFByaW9yaXR5litiOjA7cvoxOij4litzOjE2OijhXVCCwM3UGI2ZWd5b2lyljt9EAeD2j8AAAA	Oijsb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7cvoxOij4litzOjE2OijNMkVoNU5ab1hzbIB2Q1Xljt9r8L2Lz8AAAA
--	---	--	--	--	--

Источник: указан в Таблице

Таблица 5.16. Примеры предложений аренды нежилых зданий, аналогичных объекту оценки

Характеристика объектов	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5	ОА № 6
Использование аналога в расчете	используется	используется	используется	не используется	не используется	не используется
Адрес	Воронежская обл., Россошанский р-н, городское поселение Россошь, Россошь, Ростовское ш., 11А	Воронежская область, Лиски, Воронежская ул., 14В	Воронежская область, Грибановский пгт, ул. Мебельная, 1	Воронежская обл., Лискинский р-н, городское поселение Лиски, Лиски, ул. Василия Буракова, 2Б	Воронежская обл., Россошанский р-н, городское поселение Россошь, ул. Большевик, 24Б	Воронежская обл., Павловский р-н, городское поселение Павловск, Павловск, ул. Войкова, 10
Ограничения (обременения прав)	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип предложения	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке
Дата оценки, сделки/предложения	06.03.2026	06.03.2026	06.03.2026	06.03.2026	06.03.2026	06.03.2026
Назначение (назначение Объекта оценки устанавливается из листа "Вводные данные")	Объекты сельскохозяйственного назначения	Объекты сельскохозяйственного назначения	Объекты сельскохозяйственного назначения	Объекты сельскохозяйственного назначения	Производственно-складская недвижимость	Объекты сельскохозяйственного назначения
Местоположение						
Статус населенного пункта	Райцентры и поселки городского типа сельскохозрайонов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозрайонов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Местоположение в пределах города	Окраины города	Окраины города	Промзоны	Промзоны	Зоны автомагистралей	Окраины города
Доступ к объекту	Закрытая территория	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Закрытая территория	Свободный доступ
Особенности местоположения						
Тип объекта	здание	здание	здание	помещение	здание	здание
Общая площадь объекта, кв.м.						
Источник принимаемой в расчет площади	Общая площадь	Общая площадь	Общая площадь	Общая площадь	Общая площадь	Общая площадь
Площадь принимаемая в расчет, кв.м.	1 000,00	1 000,00	1 179,00	240,00	1 500,00	729,00
Год постройки				-	-	-

Состояние объекта (Физический износ), в том числе:	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны
отличное(новое), кв.м.						
хорошее, кв.м.						
удовлетворительное, кв.м.	1000,00	1 000,00	1179,00	240,00	1500,00	729,00
неудовлетворительное, кв.м.						
Состояние отделки, в том числе:	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны
хорошее, кв.м.						
удовлетворительное, кв.м.	1 000	1 000,00	1 179	240	1 500	729
неудовлетворительное/ без отделки, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Структура площадей						
Площадь офисно-бытовых помещений, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь холодильных камер, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь морозильных камер, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Материал стен производственно-складского здания	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны
Площадь зданий/помещений из кирпича/ ж/бетона, кв.м.	1 000,00	1 000,00	1 179,00	240,00	1 500,00	729,00
Площадь зданий/помещений из сэндвич-панелей, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь зданий/помещений из профлиста/ дерева, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь помещений, оборудованных ГПМ (грузо-подъемные механизмы), кв.м.	0	0	0	0	0	0
Отопление (наличие), тип	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны
Площадь помещений базы с отоплением, кв.м.		0,00		240,00	1500,00	
Тип отопления (центральное/автономное)	отсутствует	отсутствует	отсутствует	автономное	автономное	отсутствует
Наличие офисной техники, мебели и стеллажей	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Коммуникации				-	-	-
Доп. информация				-	-	-
Предлагаемая ставка аренды, руб./кв.м/месяц с учетом НДС	100	100	85	100	150	137

Предлагаемая ставка аренды, руб./кв.м/год с учетом НДС	1 200	1 200	1 020	1 200	1 800	1 644
Предлагаемая ставка аренды, руб./кв.м/месяц без учета НДС	83	83	71	83	125	114
Предлагаемая ставка аренды, руб./кв.м/год без учета НДС	1 000	1 000	850	1 000	1 500	1 370
Арендная ставка указана с учетом/без учета коммунальных платежей	Арендная ставка без учета коммунальных платежей (все коммунальные платежи оплачиваются арендатором дополнительно)	Арендная ставка + электроэнергия (только электроэнергия дополнительно оплачивается арендатором)	Арендная ставка без учета коммунальных платежей (все коммунальные платежи оплачиваются арендатором дополнительно)	Арендная ставка без учета коммунальных платежей (все коммунальные платежи оплачиваются арендатором дополнительно)	Арендная ставка без учета коммунальных платежей (все коммунальные платежи оплачиваются арендатором дополнительно)	Арендная ставка без учета коммунальных платежей (все коммунальные платежи оплачиваются арендатором дополнительно)
Источник информации	https://www.avito.ru/rossosh/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_proizvodstvennoe_pomeschenie_-_do_1000_m_3588336319?context=H4slAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5JitiOjA7c2oxOjI4Jit2OjE2OjIHUUdhV0hYUEFLTU91YkFLj98G3Etz8AAAA	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/325804200/	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/249877224/	https://www.avito.ru/liiski/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_240_m_3739883324?context=H4slAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5JitiOjA7c2oxOjI4Jit2OjE2OjI3TkI2aE1mazlzNjR3bEpWljt9DXYo_T8AAAA	https://www.avito.ru/rossosh/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_1500_m_7435496624?context=H4slAAAAAAAA wEAMD YToxOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_pavlovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_729_m_7951066329?context=H4slAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5JitiOjA7c2oxOjI4Jit2OjE2OjIUMU9QeG42dEliV_k10aHpDljt9z-AgLi8AAAA

Источник: указан в Таблице

Вывод

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

Стоимость предложения 1 м² производственно-складской недвижимости, в зоне расположения Объекта оценки и аналогичных зонах может находиться в диапазоне 3500 – 11321 руб. с учетом земельного участка и без учета скидки на торг.

Стоимость аренды производственно-складских помещений, аналогичных оцениваемым, составляет от 85 руб./кв.м. до 150 руб./м² без учета скидки на торг, также большую роль играет наличие отопления.

5.5. 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 5.17. Качественная шкала ликвидности

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

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

Таблица 5.18. Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для коммерческой недвижимости

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2026 г.)


 - Типичные для рынка сроки¹ продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

Расчет Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты производственного назначения							
1	Производственные здания и помещения	6	26	15	12	15	22
2	Складские здания и помещения отапливаемые	4	17	10	8	10	15
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	5	18	11	9	11	16
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	20	12	10	12	18
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	5	13	8	6	8	12
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	4	14	8	6	8	12
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	8	26	15	12	15	22
8	Нефтебазы	19	42	27	22	26	40
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	7	26	13	11	13	19
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	18	12	10	12	18
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	10	25	17	14	17	25
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	15	36	21	17	21	31
Объекты общественного назначения							

Источник: данные «Статриелт»

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

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию. Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

В части, касающейся критерия юридической допустимости, при определении НЭИ следует руководствоваться нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства,

требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости. Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования объекта оценки, при определении НЭИ следует рассматривать варианты его использования с учетом такого допущения.

Наиболее эффективное использование определяется в два этапа:

- сначала для земельного участка как условно свободного,
- затем для земельного участка с существующими улучшениями.

При этом под условно свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

Если наиболее эффективное использование земельного участка как условно свободного отличается от его эффективного использования с учетом существующих улучшений, необходимо анализировать возможность и финансовую оправданность юридической допустимости сноса с последующим строительством новых или реконструкции существующих улучшений, соответствующих функции эффективного использования его как свободного.

1) Анализ НЭИ для земельного участка как условно свободного	2) Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями
<p>НЭИ незастроенного земельного участка признается его использование, приводящее к максимальной остаточной стоимости. Оценщиком был проведен анализ существующего использования земельных участков в районе расположения Объекта оценки. Принимая во внимание расположение оцениваемого объекта в окружении жилой застройки, по мнению Оценщика наиболее востребованным вариантом использования участков является размещение жилого дома. Законодательно разрешенным является вариант использования участков «Для индивидуального жилищного строительства». Таким образом, наиболее эффективным использованием земельных участков как условно свободных является размещение жилого дома</p>	<p>Анализ наиболее эффективного использования земельных участков с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством участков как условно свободных, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Снос строения; • Использование в том состоянии, в котором объект недвижимости находится сейчас; • Реконструкция или обновление. <p>На основании данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии объекта капитального строительства, расположенного на оцениваемом земельном участке. В данном случае снос расположенного на участках объекта не является финансово целесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости не исчерпал свои позитивные конструктивные и экономические возможности. Исходя из юридической разрешенности, физической осуществимости, финансовой целесообразности и максимальной эффективности единственно возможным вариантом использования земельных участков является строительство на них и последующая эксплуатация объектов жилого назначения.</p>

Проведенный выше анализ альтернативного использования улучшений земельных участков позволяет сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием улучшений, соответствующим критериям юридической допустимости, экономической целесообразности, физической возможности и максимальной эффективности соответствует вариант использования в качестве жилого дома.

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

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

При затратном подходе стоимость недвижимости определяется как сумма затрат в текущих ценах на воссоздание точной копии оцениваемого объекта. То есть определяется восстановительная стоимость оцениваемых объектов с учетом износа и стоимости земельного участка. («Оценка недвижимости», учебник под редакцией А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой, Москва «Финансы и статистика», 2008г.).

Последовательность шагов при процедуре определения рыночной стоимости недвижимости затратным подходом:

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

Отказ от затратного подхода.

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

Оцениваемый объект представляет собой комплекс нежилых зданий на земельном участке. Подобные объекты довольно широко позиционируются на открытом рынке, то есть имеется достаточная информация для расчета стоимости этого объекта сравнительным подходом.

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

7.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

7.2.1. Определение стоимости земельного участка

Общие положения.

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

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

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

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

на **доходном подходе** основаны:

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

-наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

-соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

-определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;

-определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

-расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

-наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

-наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

-определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;

-определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

-расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться, как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Самым надежным из всех вышеуказанных методов в мировой практике принято считать *метод прямого сравнительного анализа продаж*. Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи аналогичных земельных участков, сравнение их с оцениваемым,

и внесение соответствующих корректировок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер, и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства, и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
 - прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
 - корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
 - определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Определение стоимости земельного участка методом прямого сравнительного анализа продаж

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

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

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

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

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

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

Таблица 7.1. Описание объектов-аналогов для расчета стоимости Объекта оценки:

Земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства; площадь: 10000 кв.м; кадастровый номер: 36:13:0800002:221; адрес: Воронежская область, р-н Каширский, с Запрудское, ул Ленина, №30в

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Использование аналога в расчете		используется	используется	используется
Адрес	Воронежская область, р-н Каширский, с Запрудское, ул Ленина, №30в	Воронежская обл., Хохольский р-н, рп. Хохольский	Воронежская область, Семилукский район, с. Девица, ул. Курская 5	Воронежская область, Хохольский район, центральная часть кадастрового квартала 36:31:3800010
Ограничения (обременения прав)	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Статус населенного пункта	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Местонахождение в пределах города	Окраины города	Окраины города	Зоны автомагистралей	Окраины города
Тип предложения	сделка	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке
Дата оценки, сделки/предложения	06.03.2026	06.03.2026	06.03.2026	06.03.2026
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Функциональное назначение объекта	Под сельскохозяйственное использование	Под сельскохозяйственное использование	Под сельскохозяйственное использование	Под сельскохозяйственное использование
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Линия домов	Внутриквартально (в местах с низким трафиком)	Внутриквартально (в местах с низким трафиком)	Красная линия (в местах с высоким трафиком)	Внутриквартально (в местах с низким трафиком)
Наличие свободного подъезда к земельному участку	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
Характеристика рельефа (инженерно-геологические условия)	Ровный спланированный рельеф	Ровный спланированный рельеф	Ровный спланированный рельеф	Ровный спланированный рельеф
Общая площадь земельного участка, кв. м	10 000	6 800,00	10 000,00	5 500,00
Наличие зданий, строений, сооружений под снос	Нет	Нет	Нет	Нет
Доп. информация	-			
Цена предложения, руб.		1 100 000	2 500 000	1 050 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	?	162	250	191

Источник информации		https://www.avito.ru/hoholskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_68_sot._promnaznacheniya_2242421549?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czo0OjI4IjtzOjE2OjIhMHJYOUNUeXZMZkxiY0tBljt9EQ0uUD8AAAA	https://www.avito.ru/latnaya/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_7472869305?context=H4sIAAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/devitsa/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot._promnaznacheniya_7704021900#extended
---------------------	--	---	---	---

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

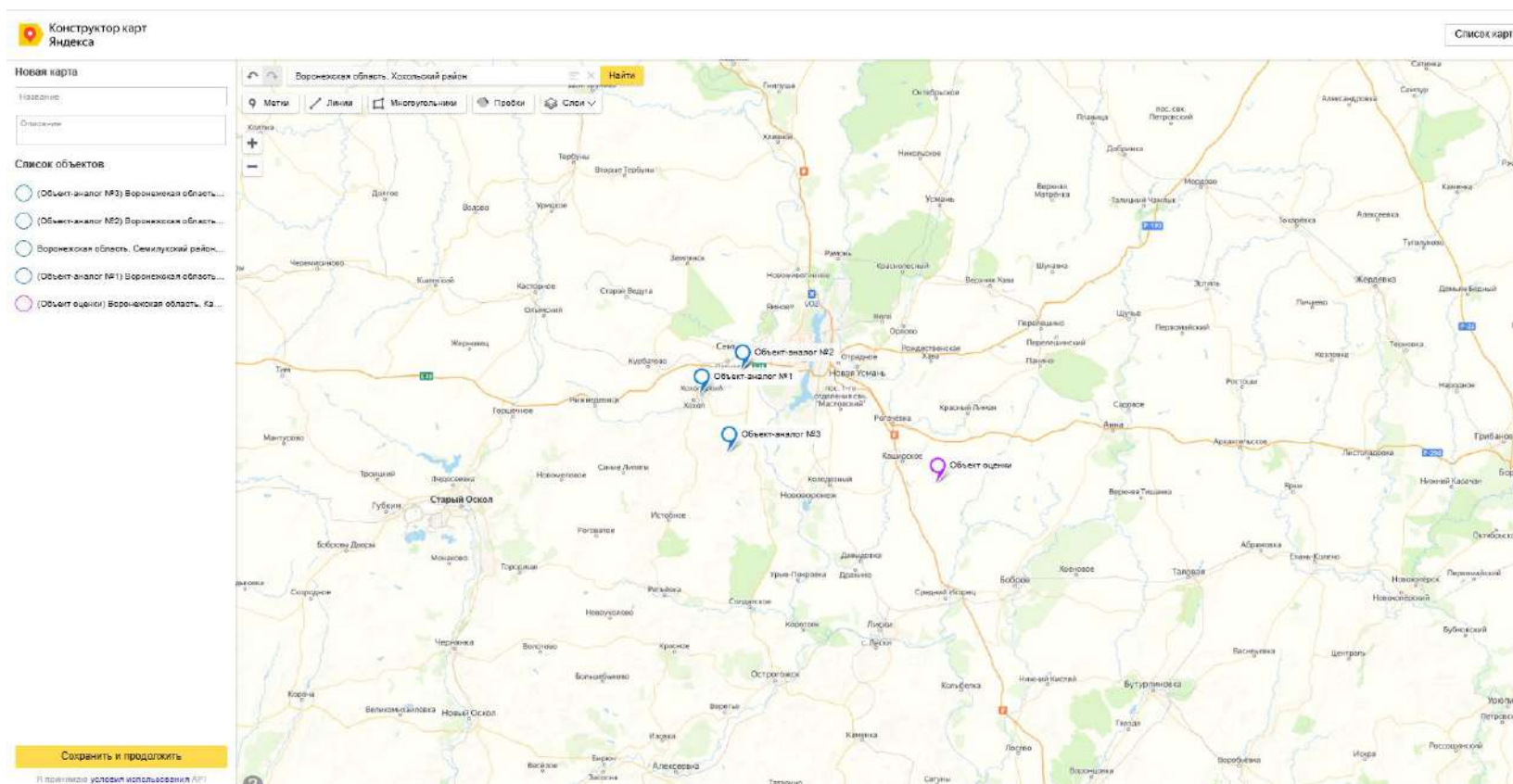


Таблица 7.2. Корректировки и расчет стоимости Объекта оценки:

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства; площадь: 10000 кв.м; кадастровый номер: 36:13:0800002:221; адрес: Воронежская область, р-н Каширский, с Запрудское, ул Ленина, №30в

Наименование корректировок	Оцениваемый объект	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Корректировки 1-й группы				
1. Корректировка на торг	-20%			
Тип предложения	сделка	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке
<i>Корректировка, %</i>		-20%	-20%	-20%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		129	200	153
2. Корректировка на дату сделки/продажи				
Дата оценки, сделки/предложения	06.03.2026	06.03.2026	06.03.2026	06.03.2026
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		129	200	153
3. Корректировка на ограничения (обременения) прав				
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		129	200	153
4. Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		129	200	153
5. Корректировка на условия продажи				
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		129	200	153
6. Корректировка на вид права земельного участка				
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%

Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		129	200	153
Корректировки 2-й группы				
7. Корректировка на статус населенного пункта	Применяется			
Статус населенного пункта	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
<i>Коэффициент корректировки</i>	0,6	0,6	0,83	0,6
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	-27,7%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		129	145	153
8. Корректировка на расположение в пределах города	Применяется			
Местоположение в пределах города	Окраины города	Окраины города	Зоны автомагистралей	Окраины города
<i>Коэффициент корректировки</i>	0,72	0,72	0,84	0,72
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	-14,3%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		129	124	153
9. Корректировка на функциональное назначение	Применяется			
Функциональное назначение	Под сельскохозяйственное использование	Под сельскохозяйственное использование	Под сельскохозяйственное использование	Под сельскохозяйственное использование
<i>Коэффициент корректировки</i>	0,35	0,35	0,35	0,35
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		129	124	153
10. Корректировка на линию домов	Применяется			
Линия домов	Внутриквартально (в местах с низким трафиком)	Внутриквартально (в местах с низким трафиком)	Красная линия (в местах с высоким трафиком)	Внутриквартально (в местах с низким трафиком)
<i>Коэффициент корректировки</i>	0,83	0,83	1	0,83
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	-17,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		129	103	153
11. Корректировка на доступ к земельному участку	Применяется			
Наличие свободного подъезда к земельному участку	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд
<i>Коэффициент корректировки</i>	1	1	1	1
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный		129	103	153

показатель стоимости, руб./кв. м				
12. Инженерные коммуникации коммуникаций	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		129	103	153
13. Корректировка на характеристику рельефа	Применяется			
<i>Характеристика рельефа</i>	Ровный спланированный рельеф	Ровный спланированный рельеф	Ровный спланированный рельеф	Ровный спланированный рельеф
<i>Коэффициент корректировки</i>	1	1	1	1
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		129	103	153
14. Корректировка на наличие зданий, строений, сооружений под снос	Применяется			
<i>Наличие зданий, строений, сооружений под снос</i>	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	1	1	1	1
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		129	103	153
15. Корректировка на масштаб (площадь)	Применяется			
<i>Площадь земельного участка</i>	10 000	6 800,00	10 000,00	5 500,00
<i>Коэффициент корректировки</i>	0,09	0,09	0,09	0,10
<i>Корректировка, %</i>		-9,1%	0,0%	-13,8%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		118	103	132
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		118	103	132
Итоговая корректировка по 2-й группе элементов сравнения, руб./кв. м	-	-9,1%	-48,6%	-13,8%
Абсолютная валовая коррекция	-	9,12%	59,00%	13,78%
Обратная величина абсолютной валовой коррекции	-	10,96	1,70	7,26
Весовой коэффициент	средний	33,33%	33,33%	33,33%
Стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м	117			
Результат сравнительного подхода, руб.	1 173 823			

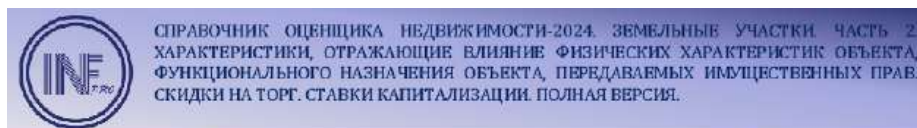
Источник: расчеты оценщика

Обоснование введенных корректировок:

Совершенная сделка или предложение.

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

Скидка на торг принята по информации Справочника оценщика недвижимости-2024 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Часть 2», стр.354. Размер скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройку, при неактивном рынке, находится в расширенном диапазоне от 11,0% до 24,0%.



Границы расширенного интервала значений скидки на торг

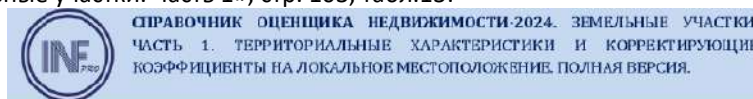
Таблица 276. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	11,0% - 24,0%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	9,3% - 21,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	13,1% - 29,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	14,6%	8,7% - 20,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	11,5% - 25,3%

В настоящей оценке, величина корректировки «скидка на торг» при продаже земельных участков, аналогичных по назначению оцениваемому объекту, в настоящей работе принята из расширенного диапазона, для класса объектов – земельные участки под индустриальную застройку – **20,0%**.

Корректировка на статус населённого пункта.

Корректировка выполнялась с использованием Справочника оценщика недвижимости-2024 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Часть 1», стр. 103, табл.13:



Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 13. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,75	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,54	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,75	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,55	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,69
Прочие населенные пункты	0,49	0,40	0,58

Таблица 7.3. Расчет корректировки на статус населённого пункта

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Статус населенного пункта	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Коэффициент корректировки	0,6	0,6	0,83	0,6
Корректировка, %		0,0%	-27,7%	0,0%

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на расположение в пределах города.

Корректировка выполнялась с использованием Справочника оценщика недвижимости-2024 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Часть 1», стр. 234, табл.88:



Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 88 Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,87	0,86	0,88
Зоны автомагистралей	0,84	0,83	0,85
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,72	0,76
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,75	0,73	0,77
Окраины города, промзоны	0,72	0,69	0,74

Таблица 7.4. Расчет корректировки на расположение в пределах города

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение в пределах города	Окраины города	Окраины города	Зоны автомагистралей	Окраины города
Коэффициент к данному типу корректировки	0,72	0,72	0,84	0,72
Корректировка, %		0,0%	-14,3%	0,0%

Источник: расчеты оценщика

Корректировка относительно «красной линии».

Корректировка выполнялась с использованием Справочника оценщика недвижимости-2024 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Часть 1», стр. 291, табл.137:



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 137. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных внутриквартально (в местах с низким трафиком), к удельной цене аналогичных участков, расположенных на красной линии (в местах с высоким трафиком)	0,83	0,81	0,84

Таблица 7.5. Расчет корректировки относительно «красной линии»

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение относительно «красной линии»	Внутриквартально (в местах с низким трафиком)	Внутриквартально (в местах с низким трафиком)	Красная линия (в местах с высоким трафиком)	Внутриквартально (в местах с низким трафиком)
Коэффициент к данному типу корректировки	0,83	0,83	1	0,83
Корректировка, %		0,0%	-17,0%	0,0%

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на масштаб.

При прочих равных условиях большие по площади земельные участки имеют более низкую удельную цену. Корректировка выполнялась с использованием по информации Справочника Оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки. Часть 2», под ред. Лейфера Л.А. (стр. 139).



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, расширенный интервал

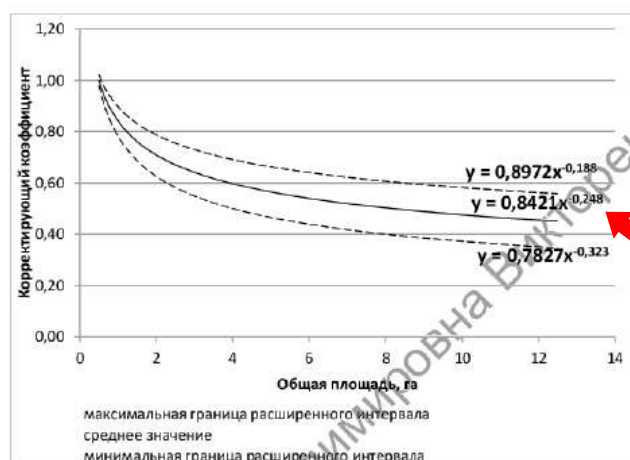


Рис. 17. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России.

Расширенный интервал.

Расчет на площадь производился с помощью коэффициента торможения, принятого по среднему значению -0,248.

Таблица 7.6. Корректировка на площадь

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	10 000	6 800,00	10 000,00	5 500,00
Коэффициент корректировки	0,09	0,09	0,09	0,10
Корректировка, %		-9,1%	0,0%	-13,8%

Источник: расчеты оценщика

Остальные корректировки. За исключением перечисленных выше, в отношении объектов-аналогов не применялась, т.к. они полностью сопоставимы по данным ценообразующим факторам с объектом оценки.

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

Расчет проводился в следующей последовательности:

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

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

Сумма всех весовых коэффициентов должна составлять 1.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства; площадь: 10000 кв.м; кадастровый номер: 36:13:0800002:221; адрес: Воронежская область, р-н Каширский, с Запрудское, ул Ленина, №30в, по состоянию на дату оценки, 13.03.2026 г., составляет:

1 173 823 (один миллион сто семьдесят три тысячи восемьсот двадцать три) рубля¹⁷.

7.2.2. Определение стоимости улучшений земельного участка

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

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

В рамках данного подхода используются два основных метода:

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

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность этапов:

- 1 этап – выявление недавних продаж сопоставимых объектов на рынке недвижимости;
- 2 этап – проверка достоверности информации о сделках;
- 3 этап - определение единиц сравнения (1 м², м³, объект целиком) и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;

¹⁷ Статья 146, п. 2, пп. 6 Налогового Кодекса РФ реализация земельных участков (долей в них) НДС не облагается.

- 4 этап – внесение поправок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом;
- 5 этап - согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

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

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

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

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

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

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

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

Е. Состояние объекта (фактический износ).

Ж. Дополнительные улучшения.

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

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

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

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

Для применения ВРМ необходимо:

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

Основные этапы расчета стоимости с применением ОКК:

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

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

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

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

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

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

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

Основные характеристики и соответствующие корректировки объекта оценки и объектов-аналогов представлены в таблицах 7.7.- 7.10.

Таблица 7.7. Характеристика единого объекта оценки

№ п/п	Наименование Предмета залога	Назначение, текущее использование/Наименование по ЕГРН	Кадастровый номер	Площадь, кв. м/Протяженность, м/Объем, куб. м	Структура площадей объекта, в том числе, кв. м				Состояние здания, в том числе:				состояние отделки, в том числе:			Арендопригодная площадь, кв. м (по данным ТП)	этаж расположения/этажность	% Износ (по данным БТИ/визуально)	Материал стен			Кадастровая стоимость, руб.	
					офисы	площадь помещений, оборудованных отоплением	холодильные камеры	морозильные камеры	площадь помещений оборудованных ГТМ	отличное(новое), кв.м.	хорошее, кв.м.	удовлетворительное, кв.м.	неудовлетворительное, кв.м.	хорошее, кв.м.	удовлетворительное, кв.м.				неудовлетворительное, кв.м.	Кирпич/ж/бетон, кв.м.	Сэндвич-панели, кв.м.		Профлист/дерево, кв.м.
1	Земельный участок		36:13:0800002:221	10000,0																542 700,0			
2	Нежилое здание	Отдельно стоящее здание	36:13:0800002:214	1058,2	1058,2						1058,2			1058,2		1058,2	1		1058,2			382 190,09	
3	Нежилое здание	Отдельно стоящее здание	36:13:0800002:215	1021,9	1021,9						1021,9			1021,9		1021,9	1		1021,9			369 079,62	
	Итого площадь зданий объекта оценки			2080,1	2080,1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2080,1	0,00	0,00	2080,1	0,00	2080,1			2080,1	0,00	0,00	1 293 969,97	

Таблица 7.8. Описание объектов-аналогов для расчета стоимости Объекта оценки:
 Комплекс жилых зданий общей площадью 2080,1 кв.м, расположенных по адресу: Воронежская область, Каширский район, с. Запрудское ул. Ленина 30в, 30г

Характеристика объектов	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Использование аналога в расчете		используется	используется	используется
Адрес	Воронежская область, р-н Каширский, с Запрудское, ул Ленина, №30в, 30г	Воронежская обл., Новоусманский р-н, Рогачёвское сельское поселение, пос. Лекарственный, 18А	Воронежская обл., Бутурлиновский р-н, Бутурлиновское городское поселение, Бутурлиновка, пер. Связистов, 2	Воронежская обл., Верхнемамонский р-н, Верхнемамонское сельское поселение, с. Верхний Мамон, Строительная ул., 16
Ограничения (обременения прав)	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип предложения	сделка	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке
Дата оценки, сделки/предложения	06.03.2026	06.03.2026	06.03.2026	06.03.2026
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Назначение (назначение Объекта оценки устанавливается из листа "Вводные данные")	Объекты сельскохозяйственного назначения	Объекты сельскохозяйственного назначения	Объекты сельскохозяйственного назначения	Объекты сельскохозяйственного назначения
Местоположение				
Категория города	Города менее 500 тыс чел	Города менее 500 тыс чел	Города менее 500 тыс чел	Города менее 500 тыс чел
Статус населенного пункта	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Местоположение в пределах города	Окраины города	Окраины города	Окраины города	Зоны автомагистралей
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	Закрытая территория
Особенности местоположения	0			
Тип объекта	комплекс зданий	комплекс зданий	комплекс зданий	комплекс зданий
Общая площадь здания, кв. м.	2 080,10	8 000,00	1 336,50	2 175,00
Общая площадь земельного участка, кв. м	10 000,00	13 300,00	12 789,00	35 365,00
Площадь незастроенного земельного участка, кв. м	4,81	1,66	9,57	16,26
Год постройки	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Состояние объекта (Физический износ)	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны
Отличное (новое), кв.м.				
хорошее, кв.м.				
удовлетворительное, кв.м.	2 080,10	8 000,00	1 336,50	2 175,00

неудовлетворительное, кв.м.	0,00	0,00		
Состояние отделки, в том числе:	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны
хорошее, кв.м.	0,00			
удовлетворительное, кв.м.	2 080,10	8 000,00	1 336,50	2 175,00
неудовлетворительное/ без отделки, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00
Структура площадей				
Площадь офисно-бытовых помещений, кв.м.	0,00	0,00	608,80	691,30
Материал стен производственно-складского здания	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны
Площадь зданий/помещений из кирпича/ж/бетона, кв.м.	2 080,1	8 000,00	1 336,50	2 175,00
Площадь зданий/помещений из сэндвич-панелей, кв.м.	0,0	0,00	0,00	0,00
Площадь зданий/помещений из пррофлиста/дерева, кв.м.	0,0	0,00	0,00	0,00
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь помещений, оборудованных ГПМ (грузо-подъёмные механизмы), кв.м.		0,00	0,00	0,00
Отопление (наличие), тип	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны
Площадь помещений базы с отоплением, кв.м.	2 080,10	0,00	608,80	691,30
Тип отопления (центральное/автономное)	автономное	отсутствует	автономное	автономное
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Доп.информация				
Цена предложения, руб.		28 000 000,00	9 302 500,00	15 000 000,00
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	?	3 500	6 960	6 897
Источник информации		https://www.avito.ru/kashirskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_8000_m_793_0358194?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOjI4IjtzOjE2OjI1SFVxUVVBS1MxaW5VZ010Ijt9Llwtz8AAAA	https://www.avito.ru/buturlinovka/kommercheskaya_nedvizhimost/rodam_zdanie_1336.5_m_401794_6215?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOjI4IjtzOjE2OjI1KS1I3dXJtOHhETkxPd0IHjt9Xl8gAj8AAAA	https://www.avito.ru/verhniy_mamon/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniya_ploshchadyu_2175_m_i_zemelnyy_uch._35_365m_7946390514?context=H4sIAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOjI4IjtzOjE2OjI1L2VTRod rOTlmeTMzIjt9h3LghD8AAAA

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

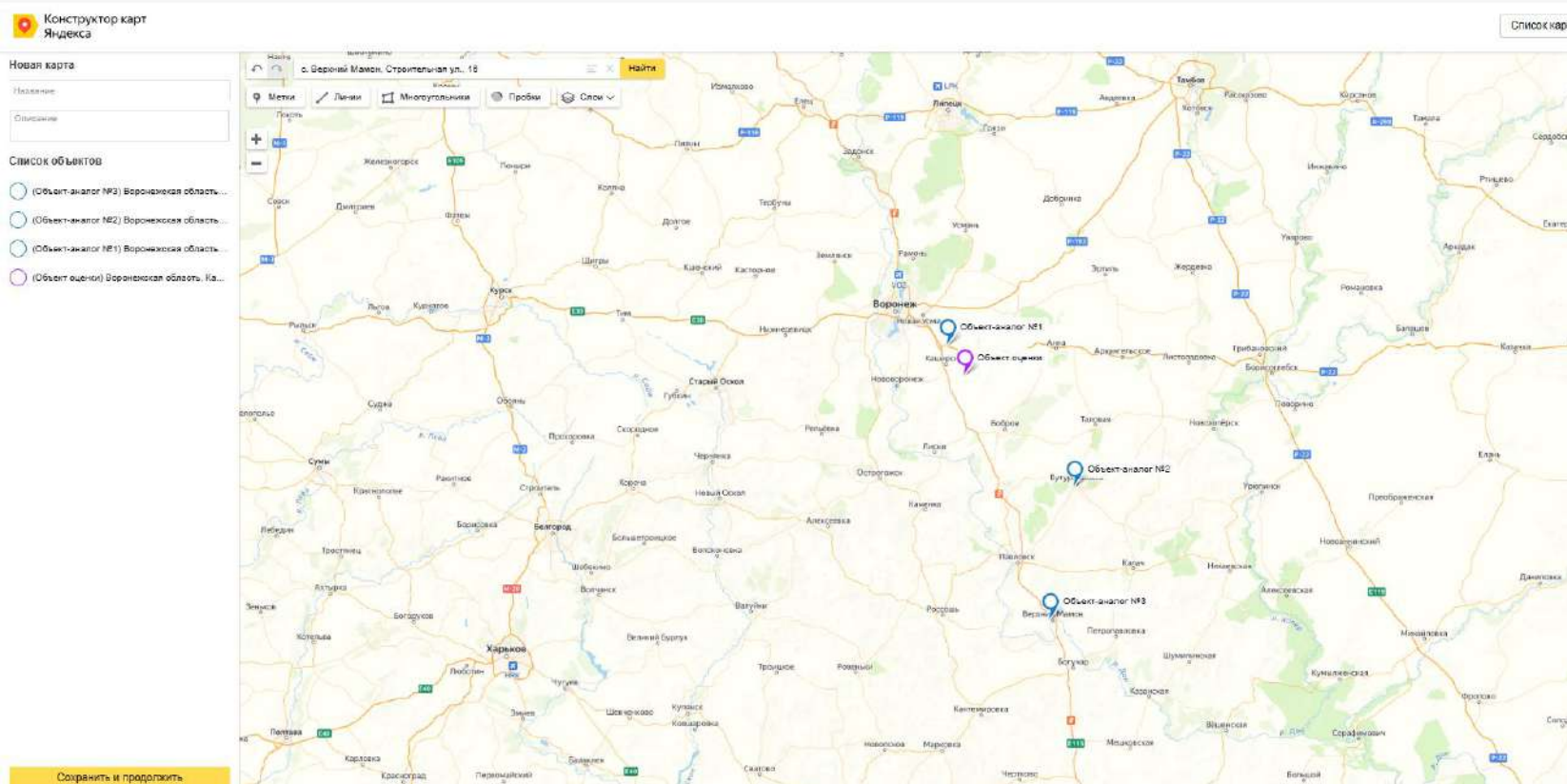


Таблица 7.9. Корректировки и расчет стоимости Объекта оценки:
 Комплекс нежилых зданий общей площадью 2080,1 кв.м, расположенных по адресу: Воронежская область, Каширский район, с. Запрудское ул. Ленина 30в, 30г

Наименование корректировок	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Корректировки 1-й группы				
1. Корректировка на торг	-20,0%			
Тип предложения	сделка	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке
<i>Корректировка, % (базовое (рекомендуемое) значение)-</i>		-20%	-20%	-20%

20%				
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		2 800	5 568	5 517
2. Корректировка на дату сделки/ продажи				
Дата оценки, сделки/предложения	06.03.2026	06.03.2026	06.03.2026	06.03.2026
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		2 800	5 568	5 517
3. Корректировка на ограничения (обременения) прав				
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		2 800	5 568	5 517
4. Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		2 800	5 568	5 517
5. Корректировка на условия продажи				
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		2 800	5 568	5 517
6. Корректировка на вид права земельного участка				
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		2 800	5 568	5 517
6.1. Корректировка на обеспеченность земельным участком	ИСПОЛЬЗУЕТСЯ			
Коэффициент застройки земельного участка	4,81	1,66	9,57	16,26
Отклонение в обеспеченности земельным участком		3,14	-4,76	-11,45
Стоимость 1 кв.м. земельного участка	117	117	117	117
Корректировка, руб.		369	-559	-1344
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		3 169	5 009	4 173
Корректировки 2-й группы				
7. Корректировка на статус населенного пункта	Применяется			
Статус населенного пункта	Райцентры и поселки	Райцентры и поселки	Райцентры и поселки	Прочие населенные

	городского типа сельскохозяйственных районов	городского типа сельскохозяйственных районов	городского типа сельскохозяйственных районов	пункты
<i>Коэффициент корректировки</i>	0,61	0,61	0,61	0,49
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	0,0%	24,5%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		3 169	5 009	5 195
8. Корректировка на расположение в пределах города	Применяется			
<i>Местоположение в пределах города</i>	Окраины города	Окраины города	Окраины города	Зоны автомагистралей
<i>Коэффициент корректировки</i>	0,72	0,72	0,72	0,83
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	0,0%	-13,3%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		3 169	5 009	4 506
9. Корректировка на особенности местоположения	Не применяется			
<i>Особенности местоположения</i>	0	0	0	0
<i>Коэффициент корректировки</i>	1	1,00	1,00	1,00
<i>Корректировка, %</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		3 169	5 009	4 506
10. Корректировка на доступ к объекту	Применяется			
<i>Доступ к Объекту</i>	Свободный	Свободный	Свободный	Закрытая территория
<i>Коэффициент корректировки</i>	1,00	1,00	1,00	0,93
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	0,0%	7,5%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		3 169	5 009	4 846
11. Корректировка на тип объекта (здание/ помещение)	Применяется			
<i>Тип объекта</i>	здание	здание	здание	здание
<i>Коэффициент корректировки</i>	1,37	1,37	1,37	1,37
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		3 169	5 009	4 846
12. Корректировка на масштаб (площадь)	по Лейферу (среднее)			
	Применяется			
<i>Общая площадь здания, кв. м.</i>	2 080,1	8 000,0	1 336,5	2 175,0
<i>Коэффициент корректировки</i>	1,00	1,16	0,95	1,00
<i>Корректировка, %</i>		15,97%	-4,75%	0,49%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		3 675	4 771	4 869
13. Корректировка на физическое состояние здания (износ)	Применяется			

Состояние объекта (физический износ)	отличное(новое), кв.м.- 0%, хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 100%, неудовлетворительное, кв.м.- 0%	отличное(новое), кв.м.- 0%, хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 100%, неудовлетворительное, кв.м.- 0%	отличное(новое), кв.м.- 0%, хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 100%, неудовлетворительное, кв.м.- 0%	отличное(новое), кв.м.- 0%, хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 100%, неудовлетворительное, кв.м.- 0%
<i>Коэффициент корректировки</i>	0,83	0,83	0,83	0,83
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		3 675	4 771	4 869
14. Корректировка на качество отделки	По Лейферу			
	Применяется			
Состояние отделки	хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 100%, неудовлетворительное/ без отделки, кв.м.- 0%	хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 100%, неудовлетворительное/ без отделки, кв.м.- 0%	хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 100%, неудовлетворительное/ без отделки, кв.м.- 0%	хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 100%, неудовлетворительное/ без отделки, кв.м.- 0%
<i>Коэффициент корректировки</i>	0,85	0,85	0,85	0,85
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		3 675	4 771	4 869
15. Корректировка на долю торгово-офисной части	Применяется	Среднее	Среднее	Среднее
Доля офисно-бытовых помещений	0,00	0,00	0,46	0,32
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	-16,4%	-12,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		3 675	3 990	4 284
16. Корректировка на материал стен	Применяется	Среднее	Среднее	Среднее
Материал стен здания/помещений базы				
Доля зданий/помещений из кирпича/ ж/бетона	1,00	1,00	1,00	1,00
Доля зданий/помещений из сэндвич-панелей	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля зданий/помещений из профлиста/ дерева	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		3 675	3 990	4 284
17. Корректировка на наличие подъемных механизмов	Применяется			
Доля помещений, оборудованных ГПМ (грузо-подъемные механизмы)	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Коэффициент корректировки</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости,		3 675	3 990	4 284

руб./кв. м				
18. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций у здания	Применяется			
Коммуникации				
Доля помещений оборудованных отоплением	1,00	0,00	0,46	0,32
Коэффициент Отопление	0,91	0,82	0,86	0,85
Корректировка, %		10,98%	5,69%	7,23%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		4 079	4 217	4 594
Итоговая корректировка по 2-й группе элементов сравнения	-	46%	-24%	-17%
Абсолютная валовая коррекция	-	27,0%	26,8%	65,0%
Обратная величина абсолютной валовой коррекции	-	3,71	3,73	1,54
Валовая коррекция за исключением торга		46%	24%	17%
Проверка корректности подбора аналогов		OK	OK	OK
Весовой коэффициент	средневзвешенный	41,33%	41,54%	17,13%
Стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м	4 224			
Результат сравнительного подхода с учетом НДС, руб.	8 787 206			

Источник: расчеты оценщика

Обоснование введенных корректировок:

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

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

Скидка на торг принята по информации «Справочника Оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Размер скидки на торг для универсальных производственно-складских объектов находится в расширенном диапазоне от 11,1% до 22,9%.



Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 478. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

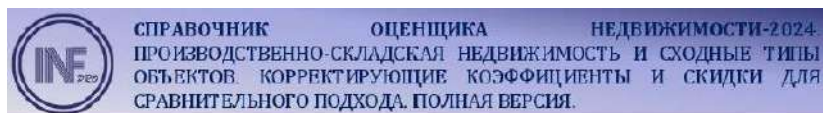
Класс объекта	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,0%	11,1% - 22,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,5%	10,2% - 20,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	11,5% - 22,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	13,9% - 28,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	10,6% - 21,0%
Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,4%	9,1% - 19,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,7%	9,5% - 19,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,9%	10,4% - 21,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,7%	12,8% - 26,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,3%	10,1% - 18,5%

В настоящей оценке величина корректировки «скидка на торг» принята на уровне **-20,0%**, что не противоречит рыночной ситуации в Воронежской области¹⁸.

Корректировка на статус населённого пункта.

Корректировка выполнялась по информации «Справочника Оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. расположение внутри населенного пункта (стр. 99, табл.11):

¹⁸ В результате телефонного интервью с сотрудниками риэлторских фирм: <https://www.vrx.ru/>, <https://nikvrn.ru/>, <https://voronezh.cian.ru/>



**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 11. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,77	0,93
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,67	0,83
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,71
Прочие населенные пункты	0,49	0,38	0,60
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,77	0,93
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,66	0,84
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,71
Прочие населенные пункты	0,49	0,38	0,60

Таблица 7.10. Расчет корректировки на статус населённого пункта

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение (статус населенного пункта)	Воронежская область, р-н Каширский, с Запрудское, ул Ленина, №30в	Воронежская обл., Новоусманский р-н, Рогачёвское сельское поселение, пос. Лекарственный, 18А	Воронежская обл., Бутурлиновский р-н, Бутурлиновское городское поселение, Бутурлиновка, пер. Связистов, 2	Воронежская обл., Верхнемамонский р-н, Верхнемамонское сельское поселение, с. Верхний Мамон, Строительная ул., 16
	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Коэффициент на статус населенного пункта	0,61	0,61	0,61	0,49
Корректировка, %		0,0%	0,0%	24,5%

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на местоположение в пределах города (населенного пункта).

Поправка определялась по информации «Справочника Оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. расположение внутри населенного пункта (стр. 159, табл.67):

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024.
 ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
 ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ
 СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

**Границы расширенного интервала значений
 корректирующих коэффициентов**

Таблица 67. Значения корректирующих коэффициентов,
 усредненные по городам России, и границы расширенных
 интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,90	0,85	0,96
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,73	0,86
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,79	0,72	0,86
Окраины города	0,72	0,63	0,81
Промзоны	0,78	0,70	0,86
Зоны автомагистралей	0,83	0,75	0,91
Удельная арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,85	0,96
Индивидуальные жилые дома	0,81	0,74	0,87
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,79	0,72	0,86
Окраины города	0,72	0,63	0,80
Промзоны	0,78	0,70	0,86
Зоны автомагистралей	0,83	0,75	0,91

Таблица 7.11. Расчет корректировки на местоположение в пределах города

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение в пределах города	Окраины города	Окраины города	Окраины города	Зоны автомагистралей
Коэффициент корректировки	0,72	0,72	0,72	0,83
Корректировка, %		0,0%	0,0%	-13,3%

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на наличие свободного земельного участка.

Таблица 7.12. Расчет корректировки на земельный участок

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Коэффициент застройки земельного участка	4,81	1,66	9,57	16,26
Отклонение в обеспеченности земельным участком		3,14	-4,76	-11,45
Стоимость 1 кв.м. земельного участка	117	117	117	117
Корректировка, руб.		369	-559	-1344

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на доступ к объекту.

Поправка определялась по информации «Справочника Оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. расположение внутри населенного пункта (стр. 192, табл. 109):

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024 ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.			
Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов			
Таблица 109. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,86	0,79	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,80	0,94

Таблица 7.13. Расчет корректировки на доступ к объекту

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Закрытая территория
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	0,93
Корректировка, %		0,0%	0,0%	7,5%

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на назначение частей производственно-складского комплекса. Данная корректировка учитывает характер объектов, а именно количество торгово-офисных (административных) и бытовых помещений в составе единого объекта. Расчет производился с использованием информации «Справочника оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфер Л.А., стр.449, табл.460:

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024 ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.			
Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			

Таблица 449. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,43	1,36	1,49
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,21	1,16	1,25

Таблица 7.14. Расчет корректировки на назначение частей комплекса

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Доля офисно-бытовых помещений	0,00	0,00	0,46	0,32

Выбранный коэффициент		1,43	1,43	1,43
Коэффициент корректировки аналога		1,00	1,20	1,14
Коэффициент корректировки Объекта оценки		1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	-16,4%	-12,0%

Источник: расчеты оценщика

Остальные корректировки. За исключением перечисленных выше, в отношении объектов-аналогов не применялась, т.к. они полностью сопоставимы по данным ценообразующим факторам с объектом 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:

Рыночная стоимость недвижимого имущества: комплекса зданий общей площадью 2080,1 кв.м, по адресу: Воронежская область, Каширский район с. Запрудское ул. Ленина 30в, 30г, по состоянию на дату оценки, 13.03.2026 года, составляет:

8 787 206 (восемь миллионов семьсот восемьдесят семь тысяч двести шесть) рублей с учетом НДС.

7.3. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом

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

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации и дисконтирования.

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

Метод дисконтирования применяется когда:

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

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

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

Метод капитализации доходов используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется когда:

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

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

- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- объект недвижимости крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в действие.

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

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

Процедура расчетов имела следующую последовательность:

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

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

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

Определение рыночной арендной ставки.

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

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

Основные характеристики и соответствующие корректировки объекта оценки и объектов-аналогов представлены в таблицах 7.15.-7.16.

Таблица 7.15. Описание объектов-аналогов для расчета арендной ставки Объекта оценки:
 Комплекс нежилых зданий общей площадью 2080,1 кв.м, расположенных по адресу: Воронежская область, Каширский район, с. Запрудское ул. Ленина 30в, 30г

Характеристика объектов	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Использование аналога в расчете		используется	используется	используется
Адрес	Воронежская область, р-н Каширский, с Запрудское, ул Ленина, №30в	Воронежская обл., Россошанский р-н, городское поселение Россошь, Россошь, Ростовское ш., 11А	Воронежская область, Лиски, Воронежская ул., 14В	Воронежская область, Грибановский пгт, ул. Мебельная, 1
Ограничения (обременения прав)	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Условия финансирования	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип предложения	сделка	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке
Дата оценки, сделки/предложения	06.03.26	06.03.2026	06.03.2026	06.03.2026
Назначение (назначение Объекта оценки устанавливается из листа "Вводные данные")	Объекты сельскохозяйственного назначения	Объекты сельскохозяйственного назначения	Объекты сельскохозяйственного назначения	Объекты сельскохозяйственного назначения
Местоположение				
Статус населенного пункта	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Местоположение в пределах города	Окраины города	Окраины города	Окраины города	Промзоны
Доступ к объекту	Свободный доступ	Закрытая территория	Свободный доступ	Свободный доступ
Особенности местоположения	-			
Тип объекта	здание	здание	здание	здание
Общая площадь объекта, кв.м.	2 080,10			
Источник принимаемой в расчет площади	Общая площадь	Общая площадь	Общая площадь	Общая площадь
Площадь принимаемая в расчет, кв.м.	2 080,10	1 000,00	1 000,00	1 179,00
Год постройки	нет данных			
Состояние объекта (Физический износ), в том числе:	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны
отличное(новое), кв.м.	0,00			
хорошее, кв.м.	0,00			
удовлетворительное, кв.м.	2 080,10	1000,00	1 000,00	1179,00
неудовлетворительное, кв.м.	0,00			
Состояние отделки, в том числе:	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны
хорошее, кв.м.	0,00			
удовлетворительное, кв.м.	2 080,10	1 000	1 000,00	1 179
неудовлетворительное/ без отделки, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00

Структура площадей				
Площадь офисно-бытовых помещений, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь холодильных камер, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь морозильных камер, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00
Материал стен производственно-складского здания	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны
Площадь зданий/помещений из кирпича/ ж/бетона, кв.м.	2 080,1	1 000,00	1 000,00	1 179,00
Площадь зданий/помещений из сэндвич-панелей, кв.м.	0,0	0,00	0,00	0,00
Площадь зданий/помещений из пррофлиста/ дерева, кв.м.	0,0	0,00	0,00	0,00
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь помещений, оборудованных ГПМ (грузоподъемные механизмы), кв.м.	0,00	0	0	0
Отопление (наличие), тип	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны	Данные корректны
Площадь помещений базы с отоплением, кв.м.	2 080,10		0,00	
Тип отопления (центральное/автономное)	автономное	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие офисной техники, мебели и стеллажей	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Коммуникации				
Доп. информация				
Предлагаемая ставка аренды, руб./кв.м/месяц с учетом НДС	?	100	100	85
Предлагаемая ставка аренды, руб./кв.м/год с учетом НДС	автоматическое заполнение строки	1 200	1 200	1 020
Предлагаемая ставка аренды, руб./кв.м/месяц без учета НДС	автоматическое заполнение строки	83	83	71
Предлагаемая ставка аренды, руб./кв.м/год без учета НДС	автоматическое заполнение строки	1 000	1 000	850
Арендная ставка указана с учетом/без учета коммунальных платежей	Арендная ставка без учета коммунальных платежей (все коммунальные платежи оплачиваются арендатором дополнительно)	Арендная ставка без учета коммунальных платежей (все коммунальные платежи оплачиваются арендатором дополнительно)	Арендная ставка + электроэнергия (только электроэнергия дополнительно оплачивается арендатором)	Арендная ставка без учета коммунальных платежей (все коммунальные платежи оплачиваются арендатором дополнительно)
Источник информации		https://www.avito.ru/rossosh/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_proizvodstvennoe_pomeschenie_-_do_1000_m_3588336319?context=H4sIAAAAAAAAA wE AMD YT oyOntzOjEzOijSb2NhbFByaW9ya	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/325804200/	https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/249877224/

[XR5ljtiOjA7czoxOj4ljtzOjE2OjJHU
UdhV0hYUEFLTU91YkFLIjt98G3Et
z8AAAA](https://yandex.ru/map-constructor/)

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

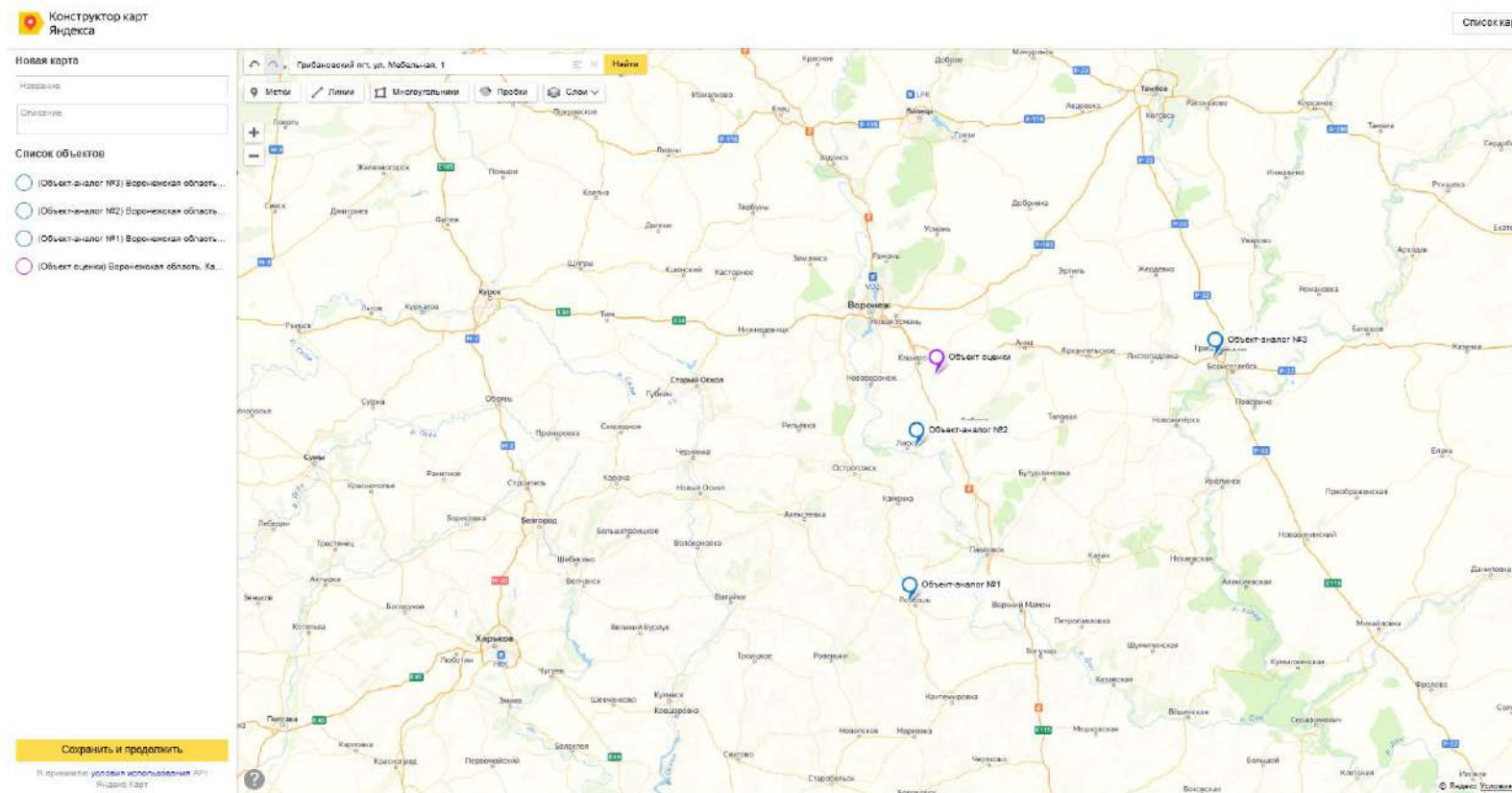


Таблица 7.16. Корректировки и расчет арендной ставки Объекта оценки
 Комплекс нежилых зданий общей площадью 2080,1 кв.м, расположенных по адресу: Воронежская область, Каширский район
 с. Запрудское ул. Ленина 30в, 30г

Наименование корректировок	Оцениваемый объект	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Исключение коммунальных платежей из ставки аренды				
К учитывающий наличие коммунальных платежей в ставке	1,00	1,00	1,10	1,00
Корректировка, %		0,0%	-9,0%	0,0%
Предлагаемая ставка аренды, руб./кв.м/год (с НДС/без НДС), без учета коммунальных платежей.	с учетом НДС, Арендная ставка без учета коммунальных платежей (все коммунальные платежи оплачиваются арендатором дополнительно)	1 200	1 092	1 020
Корректировки 1-й группы				
1. Корректировка на торг	-14,4%			
Тип предложения	сделка	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке
Корректировка, % (базовое (рекомендуемое) значение)-17%		-14,4%	-14,4%	-14,4%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		1 027	935	873
2. Корректировка на дату сделки/ продажи				
Дата оценки, сделки/предложения	06.03.2026	06.03.2026	06.03.2026	06.03.2026
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		1 027	935	873
3. Корректировка на ограничения (обременения) прав				
Ограничения (обременения) прав	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		1 027	935	873
4. Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования	стандартные	стандартные	стандартные	стандартные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		1 027	935	873
5. Корректировка на условия продажи				

Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		1 027	935	873
Корректировки 2-й группы				
6. Корректировка на статус населенного пункта	Применяется			
Статус населенного пункта	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Коэффициент корректировки	0,61	0,61	0,75	0,61
Корректировка, %		0,0%	-18,7%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		1 027	760	873
7. Корректировка на расположение в пределах города	Применяется			
Местоположение в пределах города	Окраины города	Окраины города	Окраины города	Промзоны
Коэффициент корректировки	0,72	0,72	0,72	0,78
Корректировка, %		0,0%	0,0%	-7,7%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		1 027	760	806
8. Корректировка на особенности местоположения	Применяется			
Особенности местоположения	-	0	0	0
Коэффициент корректировки	1	1	1	1
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м/год		1 027	760	806
9. Корректировка на доступ к объекту	Применяется			
Доступ к объекту	Свободный доступ	Закрытая территория	Свободный доступ	Свободный доступ
Коэффициент корректировки	1	0,94	1	1
Корректировка, %		6,4%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		1 093	760	806
10. Корректировка на тип объекта (здание/помещение)	Применяется			
Тип объекта	здание	здание	здание	здание
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		1 093	760	806

м/год				
11. Корректировка на масштаб (площадь)	Применяется			
<i>Общая площадь</i>	2 080,1	1 000,0	1 000,0	1 179,0
<i>Коэффициент корректировки</i>	1,00	0,95	0,95	0,96
<i>Корректировка, %</i>		-5,0%	-5,0%	-3,9%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		1 038	722	775
12. Корректировка на физическое состояние здания (износ)	Применяется			
Состояние объекта (физический износ)	отличное(новое), кв.м.- 0%, хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 100%, неудовлетворительное, кв.м.- 0%,	отличное(новое), кв.м.- 0%, хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 100%, неудовлетворительное, кв.м.- 0%,	отличное(новое), кв.м.- 0%, хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 100%, неудовлетворительное, кв.м.- 0%,	отличное(новое), кв.м.- 0%, хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 100%, неудовлетворительное, кв.м.- 0%,
<i>Коэффициент корректировки</i>	0,83	0,83	0,83	0,83
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		1 038	722	775
13. Корректировка на качество отделки	Применяется			
Состояние отделки	хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 100%, неудовлетворительное/ без отделки, кв.м.- 0%,	хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 100%, неудовлетворительное/ без отделки, кв.м.- 0%,	хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 100%, неудовлетворительное/ без отделки, кв.м.- 0%,	хорошее, кв.м.- 0%, удовлетворительное, кв.м.- 100%, неудовлетворительное/ без отделки, кв.м.- 0%,
<i>Коэффициент корректировки</i>	0,89	0,89	0,89	0,89
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		1 038	722	775
14. Корректировка на долю торгово-офисной части	Применяется	Среднее	Среднее	Среднее
Доля офисно-бытовых помещений	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Коэффициент корректировки аналога</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Коэффициент корректировки Объекта оценки</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Корректировка, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		1 038	722	775
15. Корректировка на материал стен	Применяется			
Материал стен здания/помещений базы				
Доля зданий/помещений из кирпича/ ж/бетона	1,00	1,00	1,00	1,00
Доля зданий/помещений из сэндвич-панелей	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля зданий/помещений из профлиста/ дерева	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Коэффициент корректировки</i>	1,00	1	1	1,00

Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		1 038	722	775
16. Корректировка на наличие подъемных механизмов	Применяется			
Доля помещений, оборудованных ГПМ (грузо-подъемные механизмы)	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		1 038	722	775
17. Корректировка на наличие мебели/оборудования в здании	Применяется			
Наличие офисной техники, мебели и стеллажей	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		1 038	722	775
18. Корректировка на наличие ж/д тупика	Применяется			
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		1 038	722	775
19. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций у здания	Применяется			
Коммуникации				
Доля помещений оборудованных отоплением	1,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент Отопление	0,93	0,85	0,85	0,85
Коэффициент Водоснабжение	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент Электричество	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент Пожаротушение	0,97	0,97	0,97	0,97
Коэффициент Видеонаблюдение и Охранная система	0,98	0,98	0,98	0,98
Коэффициент корректировки	0,88	0,81	0,81	0,81
Корректировка, %		8,8%	8,8%	8,8%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		1 130	786	843
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		1 130	786	843

Итоговая корректировка по 2-й группе элементов сравнения		10%	-16%	-3%
Абсолютная валовая коррекция		20,20%	32%	20%
Обратная величина абсолютной валовой коррекции		4,95	3,08	4,90
Весовой коэффициент	Средневзвешенный	38,29%	23,81%	37,90%
Размер арендной ставки, руб./кв. м/год с учетом НДС	939			
Размер арендной ставки, руб./кв. м/мес. с учетом НДС	78			

Источник: расчеты оценщика

Обоснование введенных корректировок

Поправка на наличие коммунальных платежей в арендной ставке.

Таблица 7.17. Корректирующие коэффициенты

Корректировка на наличие/отсутствие в арендной ставке коммунальных платежей		
Коммунальные платежи в ставке аренды	Коэффициент	Источник
Арендная ставка с учетом всех коммунальных платежей (в ставку включены: электричество, водоснабжение и канализация, отопление)	1,18	Справочник: "Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости", Лейфер, 2024, Таблица 28, стр. 82
Арендная ставка + электроэнергия и отопления (только электроэнергия и отопление дополнительно оплачиваются арендатором)	1,036	
Арендная ставка + электроэнергия (только электроэнергия дополнительно оплачивается арендатором)	1,0990	
Арендная ставка + отопление (только отопление дополнительно оплачивается арендатором)	1,117	
Арендная ставка без учета коммунальных платежей (все коммунальные платежи оплачиваются арендатором дополнительно)	1	

Таблица 7.18. Расчет корректировки на наличие КП в арендной ставке

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Исключение коммунальных платежей из ставки аренды	Арендная ставка без учета коммунальных платежей (все коммунальные платежи оплачиваются арендатором дополнительно)	Арендная ставка без учета коммунальных платежей (все коммунальные платежи оплачиваются арендатором дополнительно)	Арендная ставка + электроэнергия (только электроэнергия дополнительно оплачивается арендатором)	Арендная ставка без учета коммунальных платежей (все коммунальные платежи оплачиваются арендатором дополнительно)
К учитывающий наличие коммунальных платежей в ставке	1,00	1,00	1,10	1,00
Корректировка, %		0,0%	-9,0%	0,0%

Источник: расчеты оценщика

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

По информации справочника оценщика недвижимости – 2024 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», автор Лейфер Л.А. стр.493, табл.478. При неактивном рынке скидки на арендные ставки универсальных производственно-складских объектов, по мнению оценщиков, находятся интервале от 9,1% до 19,8%.

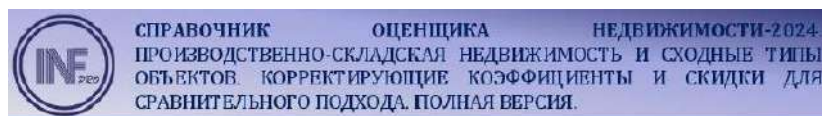
Таблица 478. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,0%	11,1% - 22,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,5%	10,2% - 20,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	11,5% - 22,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	13,9% - 28,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	10,6% - 21,0%
Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,4%	9,1% - 19,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,7%	10,2% - 19,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,9%	10,4% - 21,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,7%	12,8% - 26,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,3%	10,1% - 18,5%

В настоящей оценке, величина корректировки «скидка на торг» принята в размере среднего процента расширенного интервала - **14,4%**.

Корректировка на статус населённого пункта.

Корректировка выполнялась по информации «Справочника Оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. расположение внутри населенного пункта (стр. 99, табл.11):



Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 11. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,77	0,93
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,67	0,83
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,71
Прочие населенные пункты	0,49	0,38	0,60
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,77	0,93
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,66	0,84
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,71
Прочие населенные пункты	0,49	0,38	0,60

Таблица 7.19. Расчет корректировки на статус населенного пункта

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение (статус населенного пункта)	Воронежская область, р-н Каширский, с Запрудское, ул Ленина, №30в	Воронежская обл., Россошанский р-н, городское поселение Россошь, Россошь, Ростовское ш., 11А	Воронежская область, Лиски, Воронежская ул., 14В	Воронежская область, Грибановский пгт, ул. Мебельная, 1
	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Коэффициент на статус населенного пункта	0,61	0,61	0,75	0,61
Корректировка, %		0,0%	-18,7%	0,0%

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на местоположение в пределах города (населенного пункта).

Поправка определялась по информации «Справочника Оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. расположение внутри населенного пункта (стр. 159, табл.67):

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.			
Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов			
Таблица 67. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов			
Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,90	0,85	0,96
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,73	0,86
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,79	0,72	0,86
Окраины города	0,72	0,63	0,81
Промзоны	0,78	0,70	0,86
Зоны автомагистралей	0,83	0,75	0,91
Удельная арендная ставка			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,85	0,96
Индивидуальные жилые дома	0,81	0,74	0,87
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,79	0,72	0,86
Окраины города	0,72	0,63	0,80
Промзоны	0,78	0,70	0,86
Зоны автомагистралей	0,83	0,75	0,91

Таблица 7.20. Расчет корректировки на местоположение в пределах города

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение в пределах города	Окраины города	Окраины города	Окраины города	Промзоны
Коэффициент корректировки	0,72	0,72	0,72	0,78
Корректировка, %		0,0%	0,0%	-7,7%

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на доступ к объекту.

Поправка определялась по информации «Справочника Оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А. расположение внутри населенного пункта (стр. 192, табл. 109):

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.			
Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов			
Таблица 109. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,86	0,79	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,80	0,94

Таблица 7.21. Расчет корректировки на доступ к объекту

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Доступ к объекту	Свободный доступ	Закрытая территория	Свободный доступ	Свободный доступ
Коэффициент корректировки	1	0,94	1	1
Корректировка, %		6,4%	0,0%	0,0%

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на масштаб.

При прочих равных условиях большие по площади здания/помещения имеют более низкую удельную цену. Расчет корректировки производился с использованием информации справочника оценщика недвижимости – 2024 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», автор Лейфер Л.А. стр.215.



Зависимость удельной арендной ставки производственно-складского объекта от площади, доверительный интервал

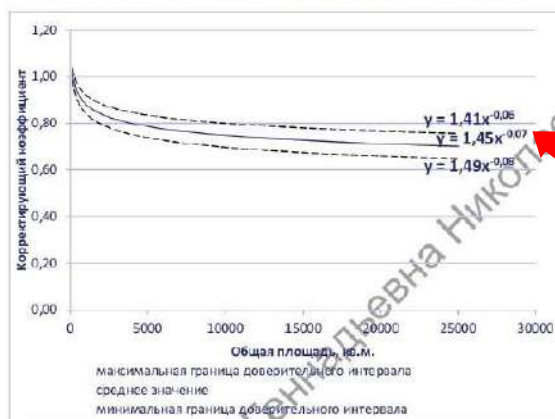


Рис. 49. Зависимость удельной арендной ставки производственно-складского объекта от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Расчет на площадь производился с помощью коэффициента торможения, принятого по среднему значению -0,07.

Таблица 7.22. Корректировка на площадь

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	2 080,1	1 000,0	1 000,0	1 179,0
Коэффициент корректировки	1,00	0,95	0,95	0,96
Величина корректировки, %		-5,0%	-5,0%	-3,9%

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций (отопление).

Корректировка применялась на отопление. Корректировка выполнялась по информации «Справочника Оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл.203 стр.271:

Таблица 203. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,82	0,74	0,89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,85	0,77	0,92

Таблица 7.23. Расчет корректировки на наличие инженерных коммуникаций (отопление)

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Доля помещений оборудованных отоплением	1,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент Отопление	0,93	0,85	0,85	0,85
Коэффициент Водоснабжение	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент Электричество	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент Пожаротушение	0,97	0,97	0,97	0,97
Коэффициент Видеонаблюдение и Охранная система	0,98	0,98	0,98	0,98
Коэффициент корректировки	0,88	0,81	0,81	0,81
Корректировка, %		8,8%	8,8%	8,8%

Источник: расчеты оценщика

Остальные корректировки. За исключением перечисленных выше, в отношении объектов-аналогов не применялась, т.к. они полностью сопоставимы по данным ценообразующим факторам с объектом 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.

Размер арендной ставки, руб./кв. м/год с учетом НДС – **939,0 руб.**

Размер арендной ставки, руб./кв. м/мес. с учетом НДС – **78 руб.**

На дату оценки объект используется собственником (здание с кадастровым №36:13:0800002:214, здание с кадастровым №36:13:0800002:215). Для проведения дальнейших расчетов оценщиком используется арендная ставка, полученная на основе рыночных данных.

Таблица 7.24. Данные по доходному подходу

Данные по доходному подходу	Значение
Общая площадь, кв. м	105,70
Арендопригодная площадь, кв. м	105,70
Арендованная площадь, кв. м	0,00
Арендная ставка по рынку, руб./м ² год	27 293,98
Среднее значение арендной ставки по реестру арендаторов, руб./м ² год	-
Расчет производится с учетом НДС /без учета НДС	с учетом НДС

Расчет потенциального валового дохода.

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

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

Расчет потенциального валового дохода для оцениваемого объекта приведен в таблице 7.25.

Таблица 7.25. Расчет потенциального валового дохода

Доходы, руб.		
Принимаемая ставка аренды, руб./кв.м./год с учетом НДС	Арендная ставка по рынку	939,17
Принимаемое значение площади в расчете ПВД, кв.м.	Арендпригодная площадь	2 080,10
ПВД расчетный (исходя из принимаемой площади и ставки аренды), руб. с учетом НДС		1 953 560,73
ПВД по данным Залогодателя (реестр аренды/общие доходы), руб. с учетом НДС		-
Принимаемое значение потенциального валового дохода, руб. с учетом НДС	ПВД расчетный	1 953 560,73

Источник: расчеты оценщика

Эффективный валовой доход.

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

Процент недозагрузки для помещений производственной площадки определялся по информации Справочника оценщика недвижимости-2023 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты для доходного подхода, под. ред. Лейфера Л.А., стр.51, табл.12:

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Таблица 12. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	20,2%	13,9%	26,6%
2. Специализированные высокочлассные складские объекты	17,5%	10,0%	22,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	20,0%	14,8%	25,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	24,8%	13,4%	31,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18,5%	13,5%	23,5%

В настоящей оценке процент недозагрузки был принят на среднем уровне 20,2% по неактивному рынку справочника под ред. Л.А. Лейфера.

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

Таблица 7.26. Расчет эффективного валового дохода

Недогрузка, %		
Источник	Значение	Выбрать из:
Лейфер	(среднее) Универсальные производственно-складские объекты	20,2%
Статриелт	(среднее) Складские помещения и здания	10%
Реестр аренды	Из реестра аренды	-
Отсутствует недогрузка	статичное значение	0%
Принимаемое значение недозагрузки, %	Лейфер	20,2%

Источник: расчеты оценщика

Расчет операционных расходов и ЧОД.

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

- условно-постоянные – расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта (налоги на имущество, страховые взносы, заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее);

- условно-переменные, или эксплуатационные - зависящие от степени эксплуатационной загруженности объекта (на содержание территории, на текущий ремонт, расходы на управление и т.д.). При этом предполагается, что коммунальные расходы и прочие, которые несет арендатор, не входят в состав операционных расходов;

- расходы на замещение, или резервы – расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

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

В настоящем Отчете принят уровень операционных расходов был принят в размере среднего значения – 19,5%.

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

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

Таблица 42

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

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

Таблица 7.27. Определение операционных расходов и ЧОД

Операционные расходы, руб. (Статриелт), с учетом НДС	(среднее) Складские помещения и здания	296 198,88
Операционные расходы, руб. (Лейфер), с учетом НДС	(среднее) Универсальные производственно-складские объекты	380 944,34
Принимаемое значение операционных расходов, руб. с учетом НДС	Лейфер	380 944,34

Источник: расчеты оценщика

Определение ставки капитализации.

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

Ставка капитализации для универсальных производственно-складских объектов, находится в диапазоне от 8,0% до 15,3% по информации «Справочника Оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. расположение внутри населенного пункта (табл.45 стр.95):



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024.
 ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
 ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ
 ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

**Границы расширенного интервала значений
 ожидаемой годовой текущей доходности недвижимости
 на ближайшие 5 лет**

Таблица 45. Значение «Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год». Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,7%	8,0%	15,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,8%	8,6%	14,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,5%	7,9%	15,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,8%	7,2%	14,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,0%	8,9%	15,0%

Таблица 7.28. Итоговый расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Показатели	Источник	Значение
Дата оценки		06.03.2026
Дата окончания периода прогнозирования		05.03.2027
Доходы		
Общая площадь, кв. м	см. Выписки из ЕГРН	2 080,10
Арендопригодная площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м (Тех паспорт)	2 080,10
Арендованная площадь, кв. м	расчетная величина	0,00
Потенциальный валовый доход, руб. с учетом НДС	ПВД расчетный	1 953 560,73
Недозагрузка, %	Лейфер	20,2%
Дополнительные недополучения, %	Экспертно с учетом оперативных рекомендаций ДЗ	
Действительный валовый доход, руб. с учетом НДС	Расчетная величина	1 558 941,46
Операционные расходы, руб. с учетом НДС	Лейфер	380 944,34
Доля операционных расходов от ДВД, %		24%
ОРЕХ, руб./кв. м общей площади		183
Чистый операционный доход, руб.		1 177 997,12
Ставка капитализации (вкладка КК), %	вносится сотрудником (см. Лист КК)	15,30%
Рыночная стоимость оцениваемого имущества, руб. с учетом НДС		7 700 000
Рыночная стоимость оцениваемого имущества, руб./кв. м. с учетом НДС		3 701

Источник: расчеты оценщика

Вывод по доходному подходу:

Рыночная стоимость недвижимого имущества: единого объекта оценки, общей площадью зданий 2080,10 кв.м., расположенного на земельном участке площадью 10000 кв.м, по адресу: Воронежская область, Каширский район с. Запрудское ул. Ленина 30в, 30г, по состоянию на дату оценки, 13 марта 2026 года, составляет:

7 700 000 (семь миллионов семьсот тысяч) рублей с учетом НДС.

7.4. Согласование результатов оценки различными подходами.

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 7.29. Расчет рыночной стоимости объекта, с учетом веса подходов

Подходы	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Весовой коэффициент, %	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб./кв. м
Сравнительный	8 787 206	50%	4 394 000	2 112
Доходный (метод прямой капитализации)	7 700 000	50%	3 850 000	1 851
Итого		100%	8 244 000	3 963,27

Источник: расчеты оценщика

Таблица 7.30. Итоговая рыночная стоимость по объектам

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки без учета НДС, руб.
Стоимость единого объекта недвижимости, расположенного по адресу: Воронежская область, Каширский район с. Запрудское, ул. Ленина 30в,30Г	8 244 000	6 969 081,96
в том числе:		
Земельный участок с кадастровым номером 36:13:0800002:221	1 174 000	1 174 000,00
Нежилое здание площадь 1 058,2 кв.м с кадастровым номером 36:13:0800002:214	3 596 690	2 948 106,21
Нежилое здание площадь 1 021,9 кв.м с кадастровым номером 36:13:0800002:215	3 473 310	2 846 975,75

7.5. Заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки

Основываясь на вышеизложенной информации, оценщик пришел к следующему заключению:

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Воронежская область, Каширский район, с. Запрудское, ул. Ленина 30в,30г, принадлежащего ООО «Славянское наследие» (ИНН 3663119084), по состоянию на дату оценки, 13 марта 2026 года, составляет:

8 244 000 (восемь миллионов двести сорок четыре тысячи) рублей с учетом НДС или 6 969 081,96 (шесть миллионов девятьсот шестьдесят девять тысяч восемьдесят один) рубль 96 копеек без учета НДС,

в том числе по каждой позиции:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание (свинарник маточник); площадь 1 058,2 кв.м; количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 36:13:0800002:214; адрес: Воронежская область, Каширский район, с Запрудское, ул Ленина, 30в	3 596 690	2 948 106,21
2	Нежилое здание (свинарник маточник); площадь 1 021,9 кв.м; количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, кадастровый номер: 36:13:0800002:215; адрес: Воронежская область, Каширский р-н, с Запрудское, ул Ленина, д 30г	3 473 310	2 846 975,75
3	Земельный участок ¹⁹ , категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства; площадь: 10000 кв.м; кадастровый номер: 36:13:0800002:221; адрес: Воронежская область, р-н Каширский, с Запрудское, ул Ленина, №30в	1 174 000	1 174 000,00
	Итого:	8 244 000	6 969 081,96

Источник: расчеты оценщика

Оценщик АО «ВСТИ», проводивший настоящую оценку:

Оценщик



Чернов Д.С.

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.

¹⁹ Статья 146, п. 2, пп. 6 Налогового Кодекса РФ реализация земельных участков (долей в них) НДС не облагается.

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 03.03.2026 г. №КУВИ-001/2026-28239710;
- Выписка из ЕГРН от 03.03.2026 г. №КУВИ-001/2026-28239251;
- Выписка из ЕГРН от 05.03.2026 г. №КУВИ-001/2026-29682867;
- Технический план здания пл.1058,2 кв.м, составленный по состоянию на 17.01.2022 г.
- Технический план здания пл.1021,9 кв.м, составленный по состоянию на 17.01.2022 г.

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:

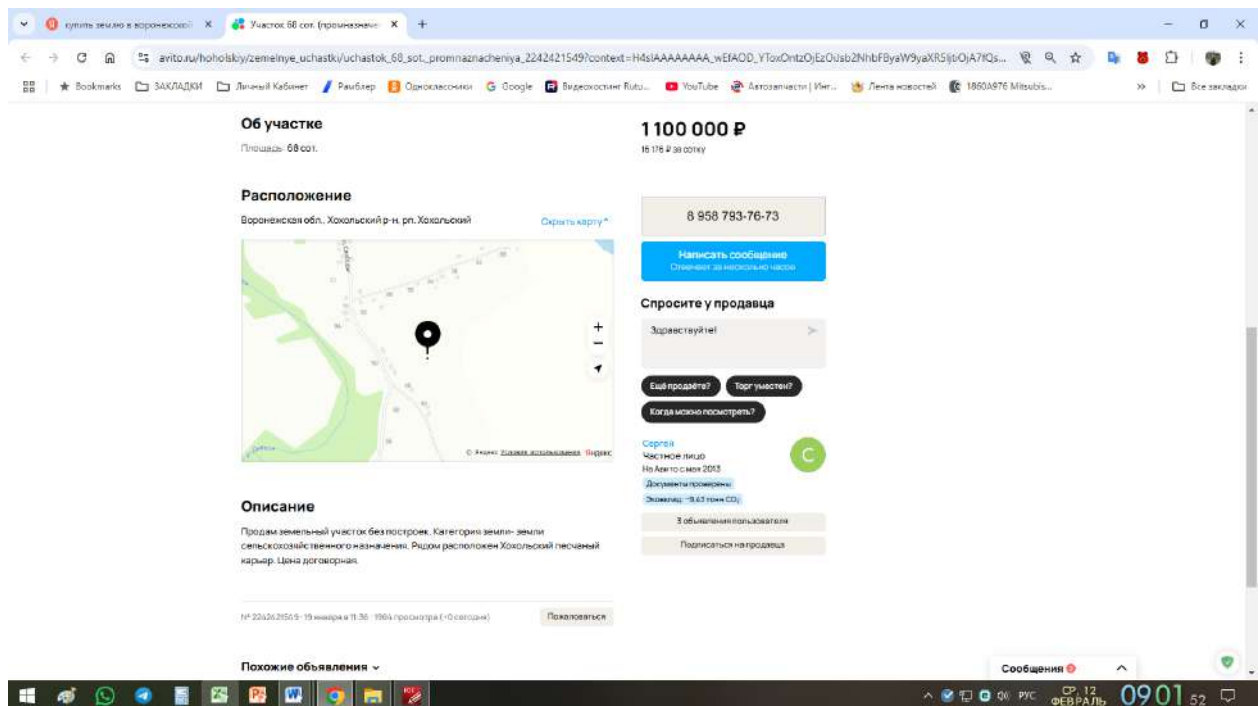
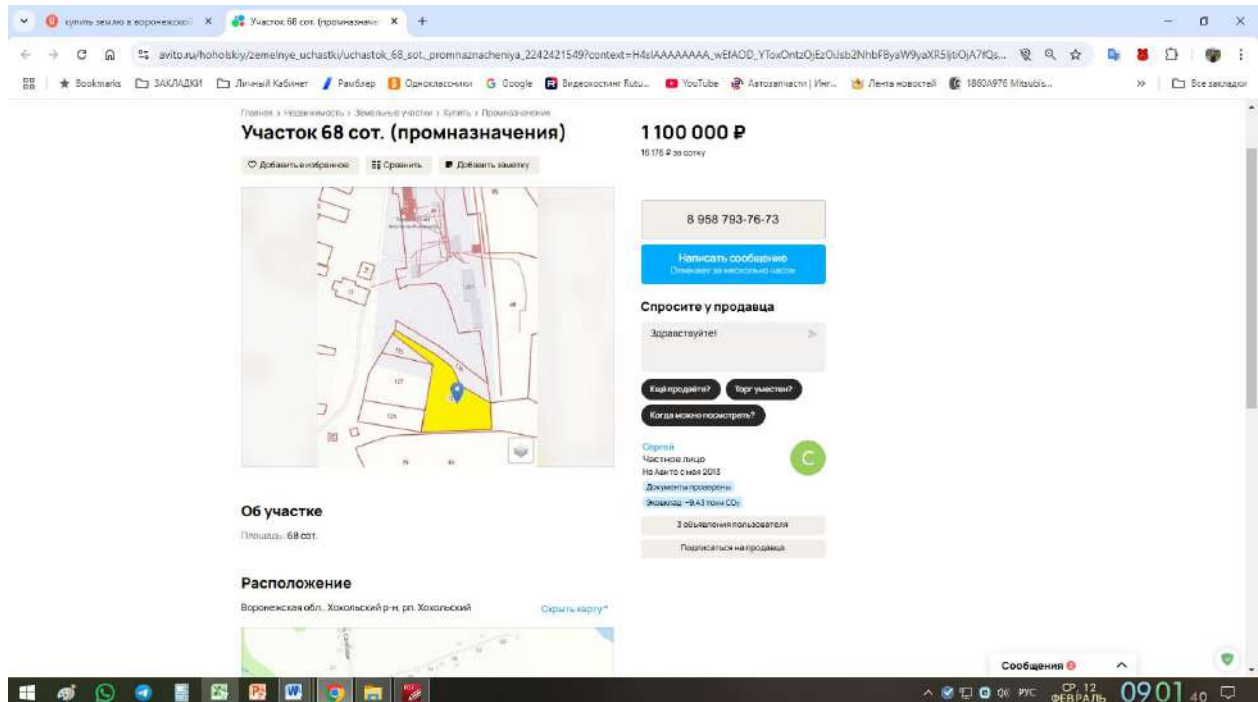
- Оценка недвижимости, Тарасевич Е.И. С-Петербург, «СПбГТУ», 1997.

- 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/>

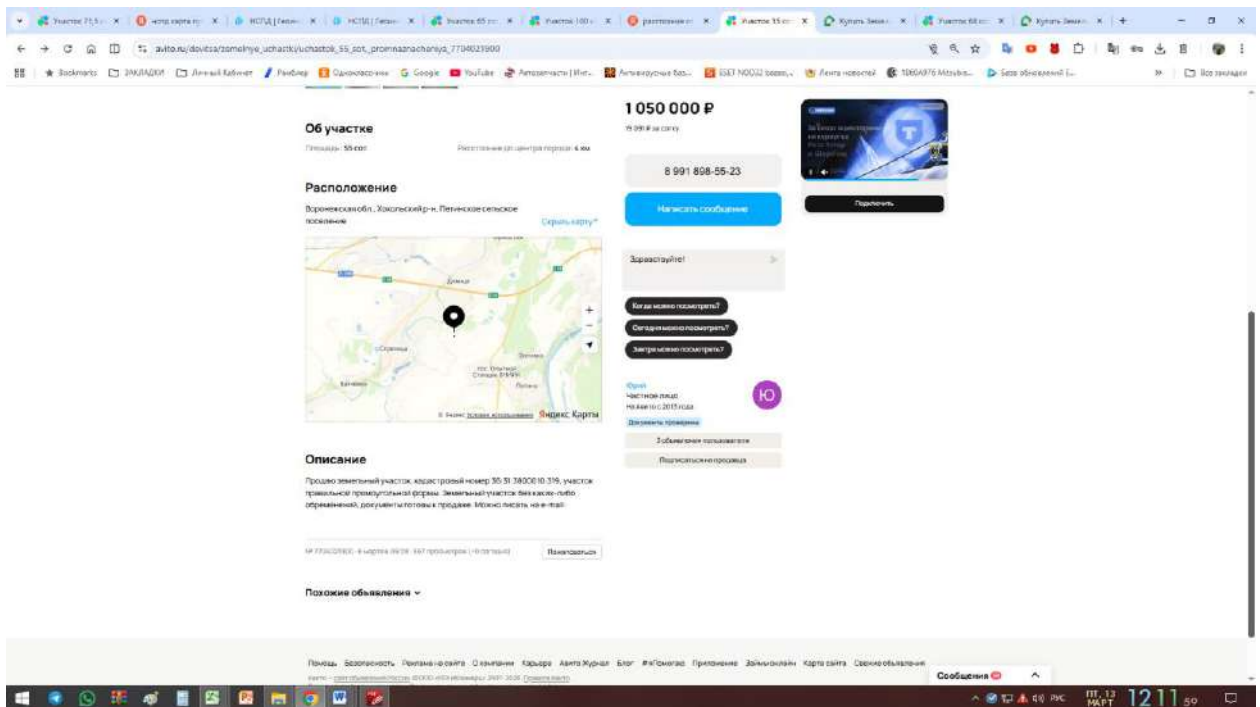
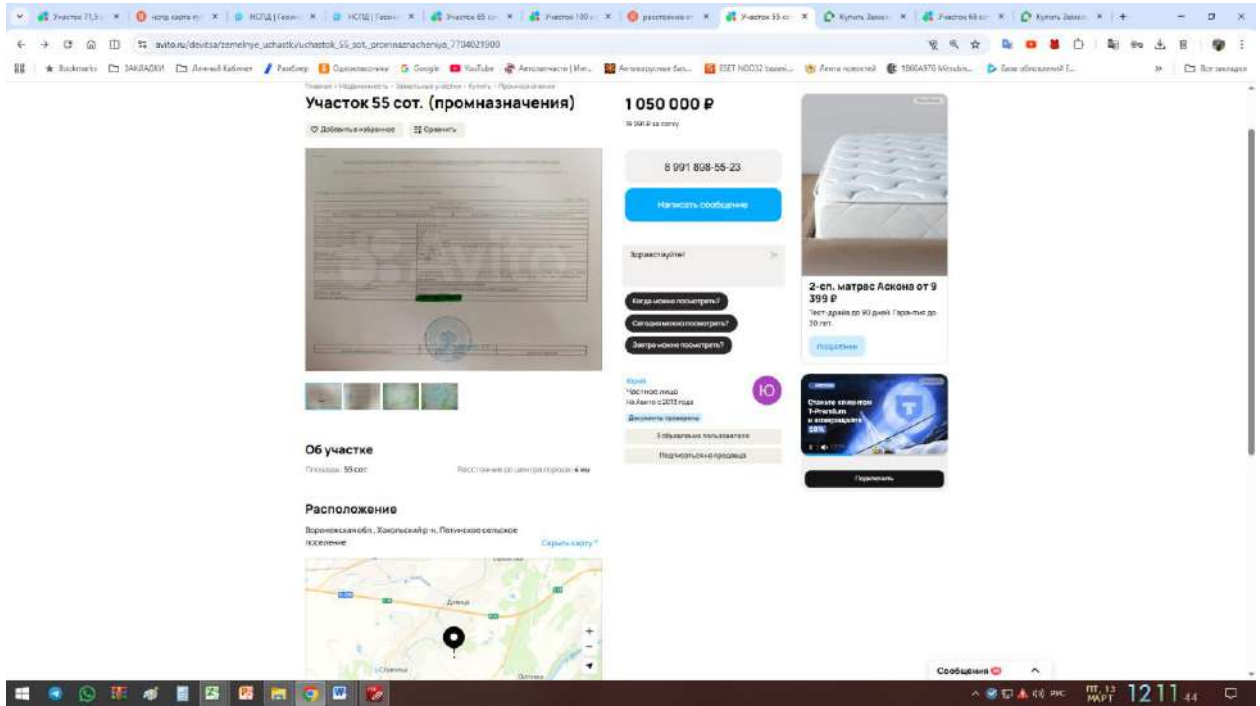
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
Информация об объектах сравнения

Объекты-аналоги для определения рыночной стоимости земельного участка

Объект-аналог №1



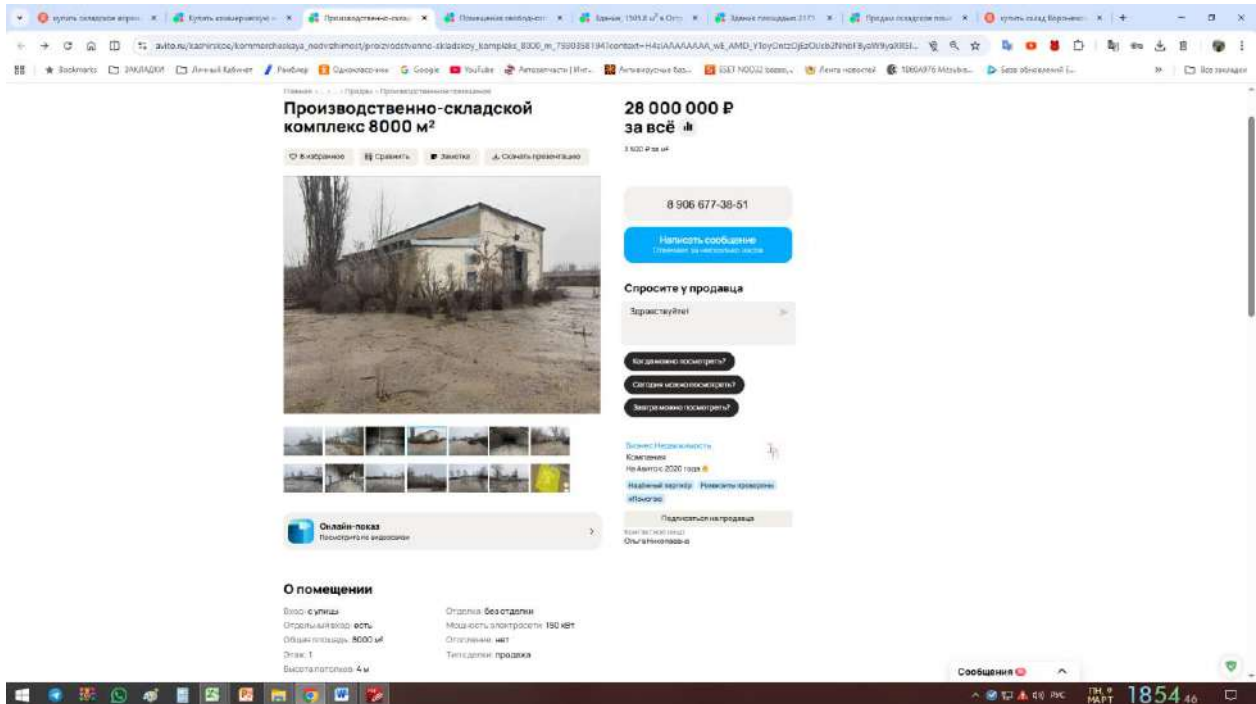
https://www.avito.ru/hoholskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_68_sot._promnaznacheniya_2242421549?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5JltiOjA7fQseF2QfAAAA



https://www.avito.ru/devitsa/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot._promnaznacheniya_7704021900

Объекты-аналоги для определения рыночной стоимости комплекса нежилых зданий площадью 2080,1 кв.м

Объект-аналог №1



Производственно-складской комплекс 8000 м²

28 000 000 Р за всё

8 906 677-38-51

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

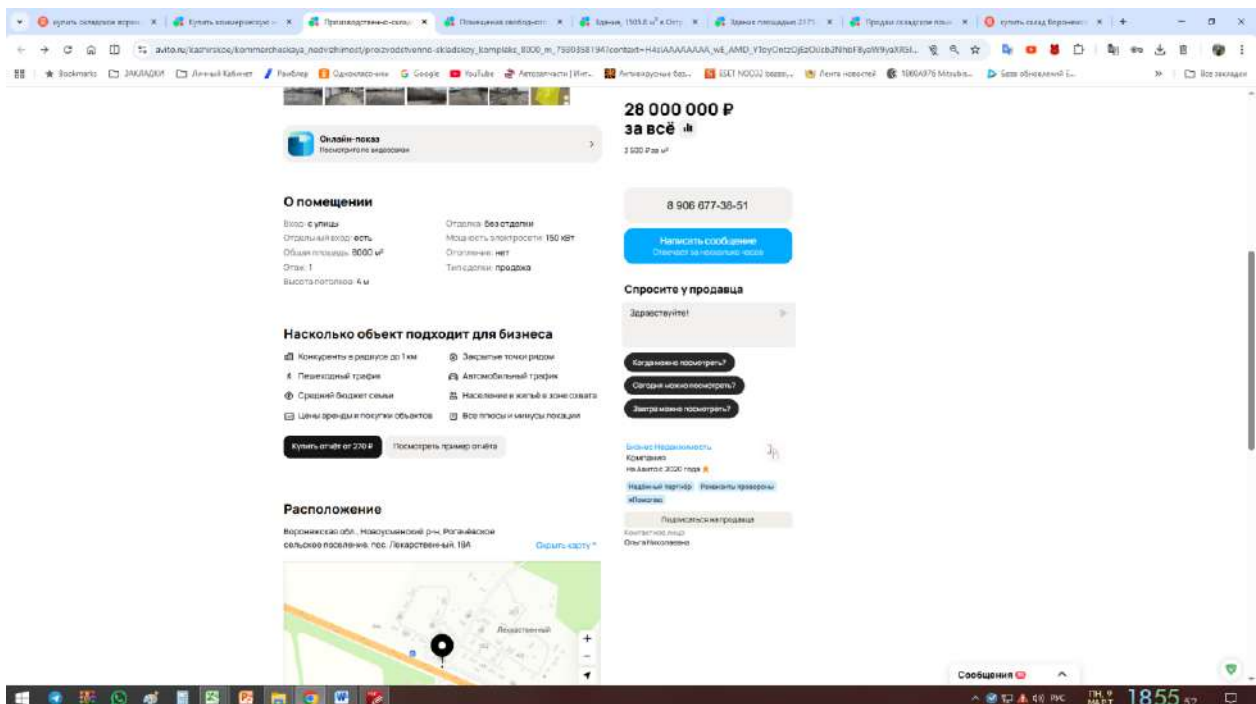
Когда можно посмотреть?

Согласен можно посмотреть?

Всегда можно посмотреть?

О помещении

Вход с улицы	Отделка: без отделки
Осрещенный вход есть	Мощность электропитания: 150 кВт
Общая площадь: 8000 м ²	Отопление: нет
Этаж: 1	Тип сделки: продажа
Высота потолков: 4 м	



28 000 000 Р за всё

8 906 677-38-51

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Согласен можно посмотреть?

Всегда можно посмотреть?

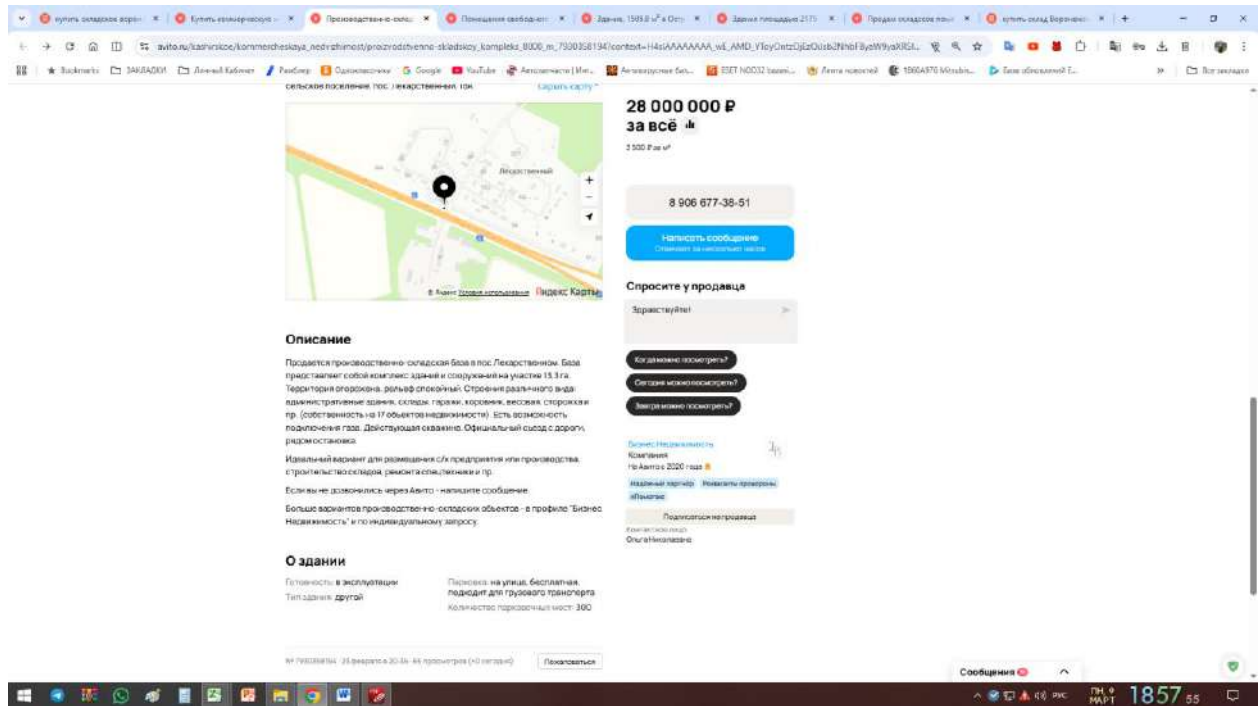
Насколько объект подходит для бизнеса

- Конкуренция в радиусе до 1 км
- Легислятивный трафик
- Средней бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрепленные точки продаж
- Автомобильный трафик
- Население в жилых в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Хотите узнать больше? Посмотреть трафик объекта

Расположение

Воронежская обл., Новоусманский р-н, Романовское сельское поселение, пос. Лихаревский, 19А



28 000 000 Р за всё
3 500 кв. м

8 906 677-38-51

Не хотите сообщать? Нажмите на иконку звонка.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Сколько можно рассмотреть?

Сколько можно рассмотреть?

Выгоднее можно рассмотреть?

Бизнес / Недвижимость
Компания
19 Авант 2020 год

Изданный сертификат
Ипотека

Подключился интернет
Компьютер/интернет
Оснащение/оборудование

Описание

Предлагается производственно-складская база в пос. Леховском. База предоставляет собой комплекс зданий и сооружений на участке 13,3 га. Территория огорожена, рельеф спокойный. Строение различного вида административные здания, склады, гаражи, кровля, всякая стропильная пр. (собственность на 19 объектов недвижимости). Есть возможность подключения газа. Действующая скважина. Официальный выезд с дороги, рядом остановка.

Идеальный вариант для размещения СМ предприятия или производства, строительство склада, ремонта, склада и пр.

Если не закончилось через Авито - напишите сообщение.

Больше вариантов производственно-складских объектов - в профиле "Бизнес Недвижимости" и по индивидуальному запросу.

Оздании

Готовность к эксплуатации
Тип здания: другой

Площадь на улице, бесплатная.
Ремонт для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 300

№ 190304764 - 25 февраля 2024 - 44 просмотра (10 отклик)

Сообщения

18:57 55

[https://www.avito.ru/kashirskoe/kommercheskaya_nedvizhimost-proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_8000_m_7930358194?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjVU5qMEpySmVrakxXME03Ijt9USf2uT8AAAA](https://www.avito.ru/kashirskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_8000_m_7930358194?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjVU5qMEpySmVrakxXME03Ijt9USf2uT8AAAA)

Объект-аналог №2

Продам здание, 1336.5 м²

9 302 500 Р за всё

8 936 587-60-66

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Согласен рассмотреть?

Согласен рассмотреть?

Звоню лично рассмотреть?

Недвижимость Ростелеком

Купителю

Позвоните

Наша компания работает с 2009 года

Юлия Александровна
Клиент (1908.04.20)

О здании

Вход: с улицы

Общая площадь: 1336.5 м²

Отделка: частовая

Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

Продам здание, 1336.5 м²

9 302 500 Р за всё

8 936 587-60-66

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Согласен рассмотреть?

Согласен рассмотреть?

Звоню лично рассмотреть?

Недвижимость Ростелеком

Купителю

Позвоните

Наша компания работает с 2009 года

Юлия Александровна
Клиент (1908.04.20)

О здании

Вход: с улицы

Общая площадь: 1336.5 м²

Отделка: частовая

Тип сделки: продажа

Насколько объект подходит для бизнеса

- конкуренты в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрепленные точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и количество в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локация

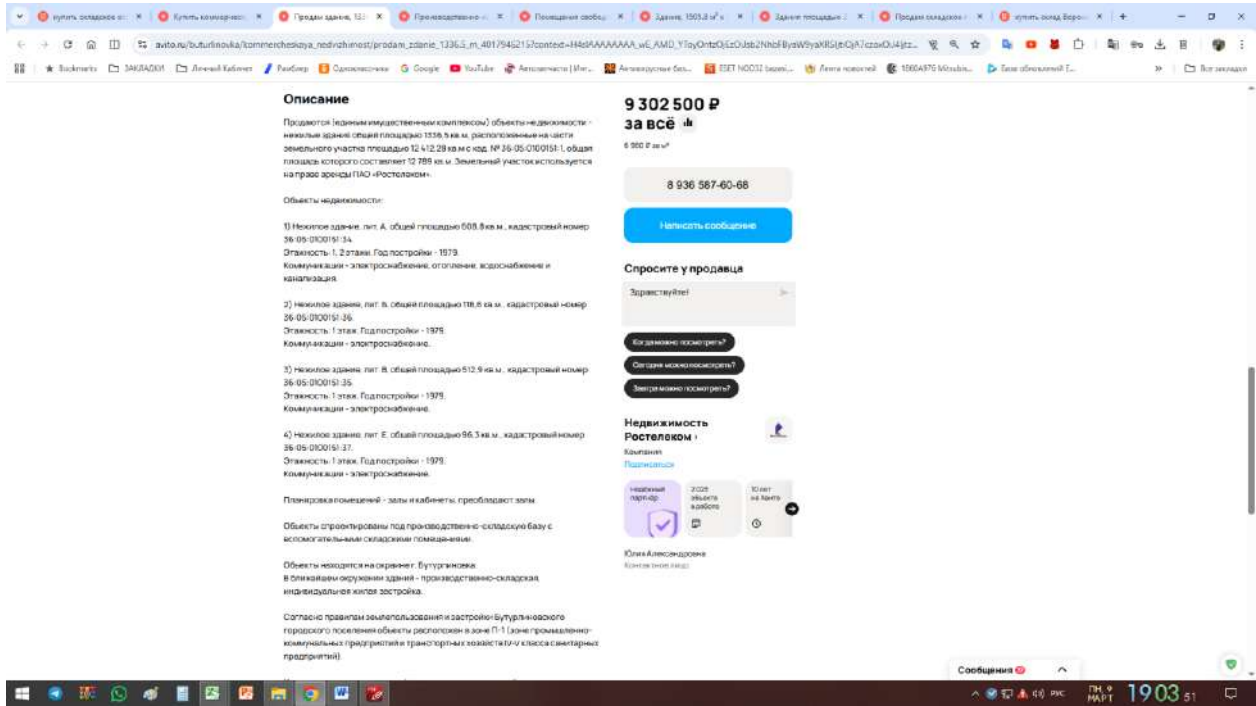
Взвешивать от 270 Р

Посмотреть пример объекта

Расположение

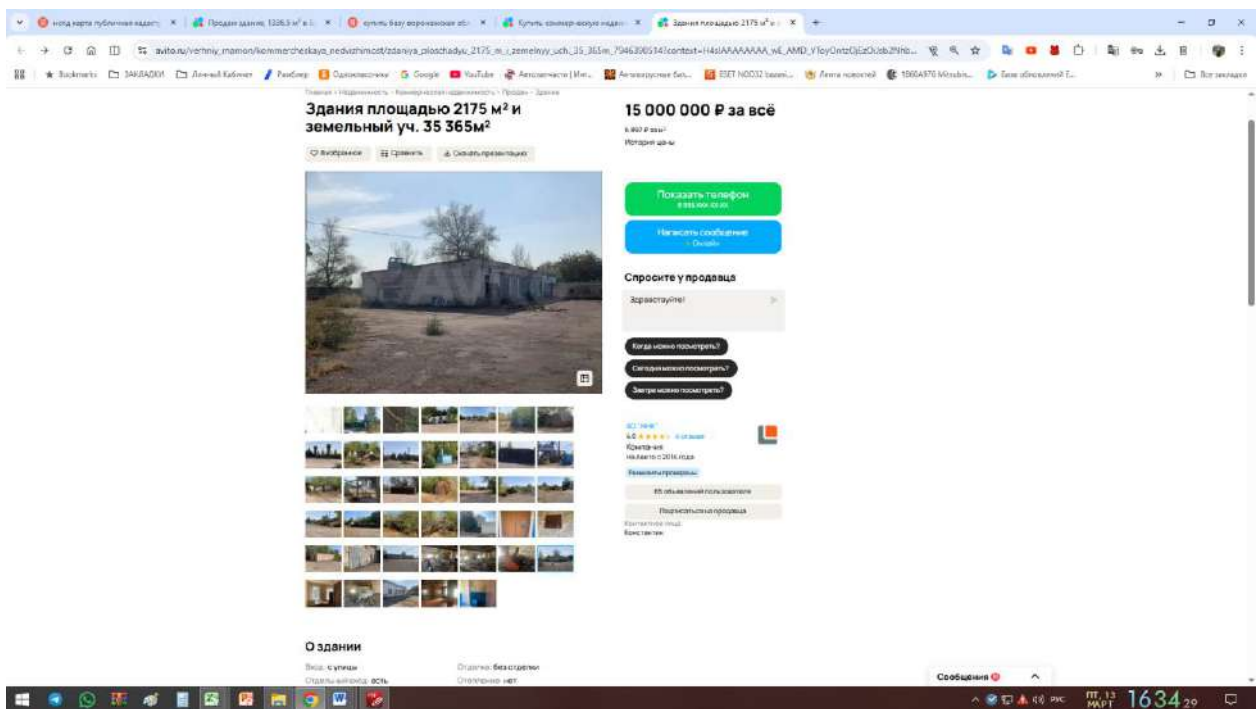
Бизнесовая обл., Бугулинский р-н, Бугулинское городское поселение, Бугулинский пер. Связистов, 2

Скрыть карту



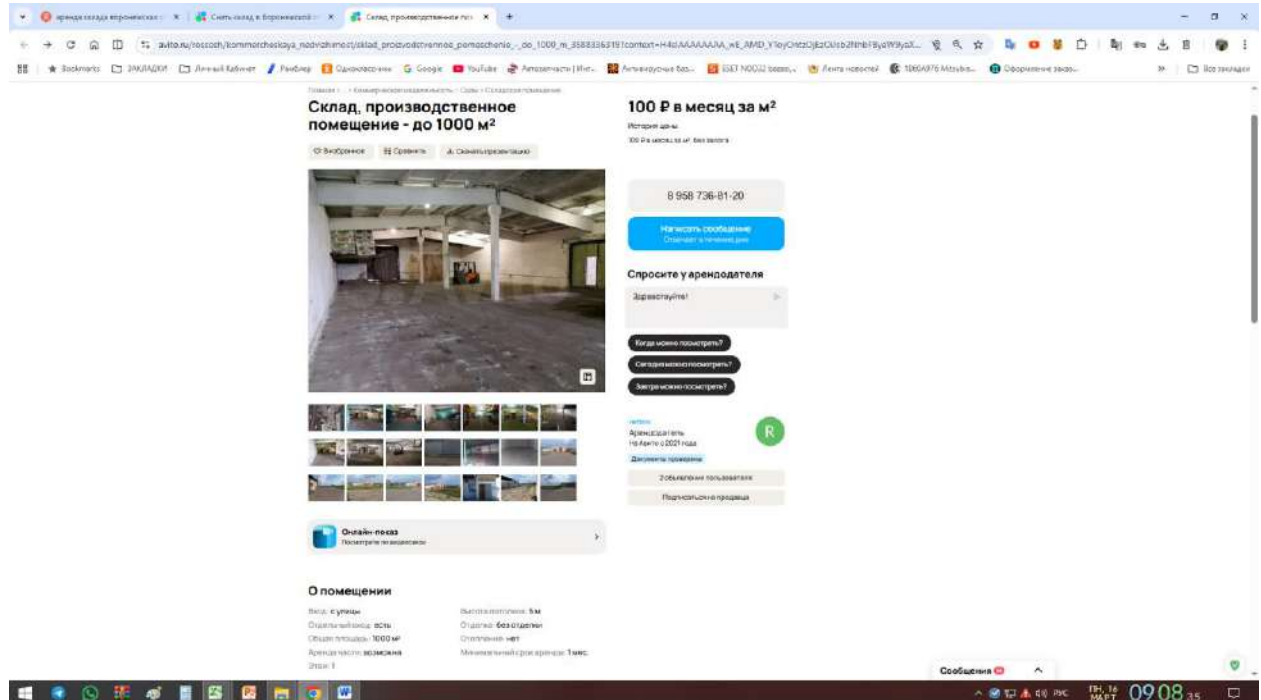
https://www.avito.ru/buturlinovka/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_1336.5_m_4017946215?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYwY9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OjIjKS1I3dXJtOHHETkP d0IHjt9XI8gAj8AAAA

Объект-аналог №3



Объекты-аналоги для определения рыночной ставки арендной платы за пользование объектом оценки в рамках доходного подхода

Объект-аналог №1



Склад, производственное помещение - до 1000 м²

100 Р в месяц за м²

История цен
100 Р в месяц за м² без налога

8 958 736-81-20

Написать сообщение
Отправить предложение

Спросите у арендодателя
Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Согласен/согласна посмотреть?
Заглянуть можно посмотреть?

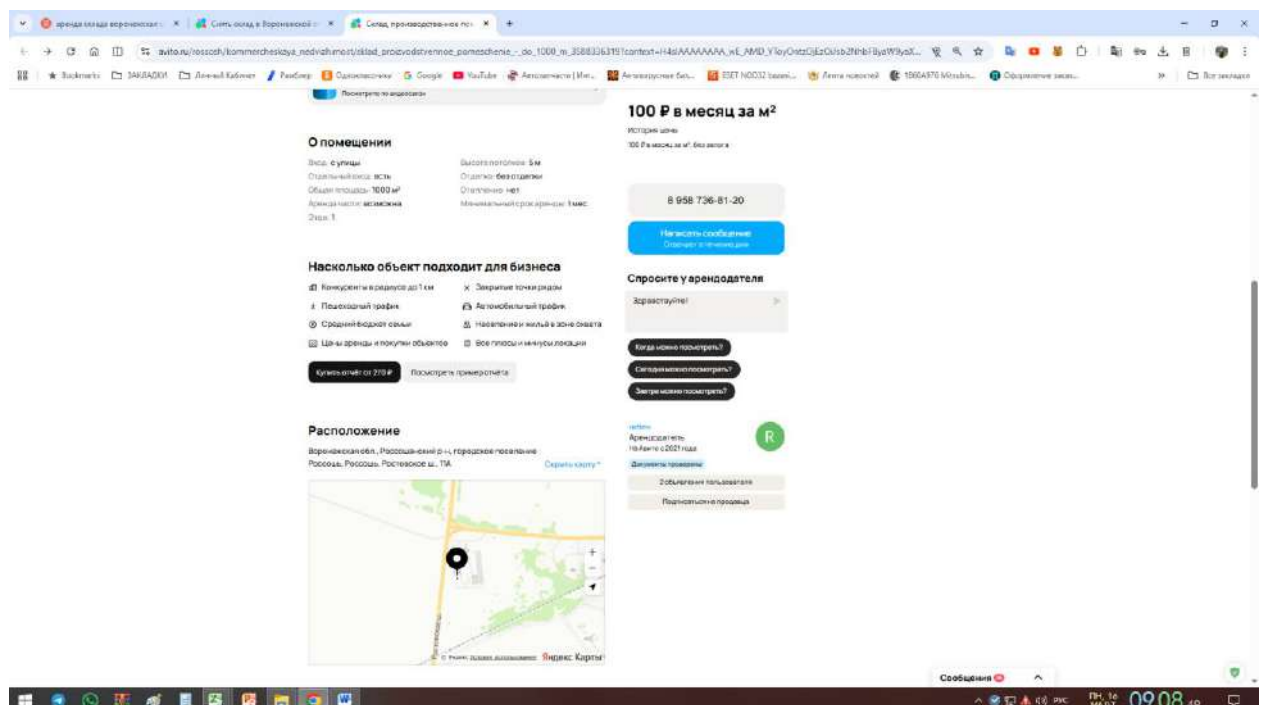
Арендодатель
на Авито с 2021 года

Документы прилагаются

Зосебяемини пользоваться
Подключиться к просмотрам

О помещении

Вид: склад	Высота потолка: 5м
Строительный год: все	Отопление: без отопления
Общая площадь: 1000 м ²	Отопление: нет
Аренда посуточно: возможна	Минимальный срок аренды: 1мес
Этаж: 1	



О помещении

Вид: склад	Высота потолка: 5м
Строительный год: все	Отопление: без отопления
Общая площадь: 1000 м ²	Отопление: нет
Аренда посуточно: возможна	Минимальный срок аренды: 1мес
Этаж: 1	

Насколько объект подходит для бизнеса

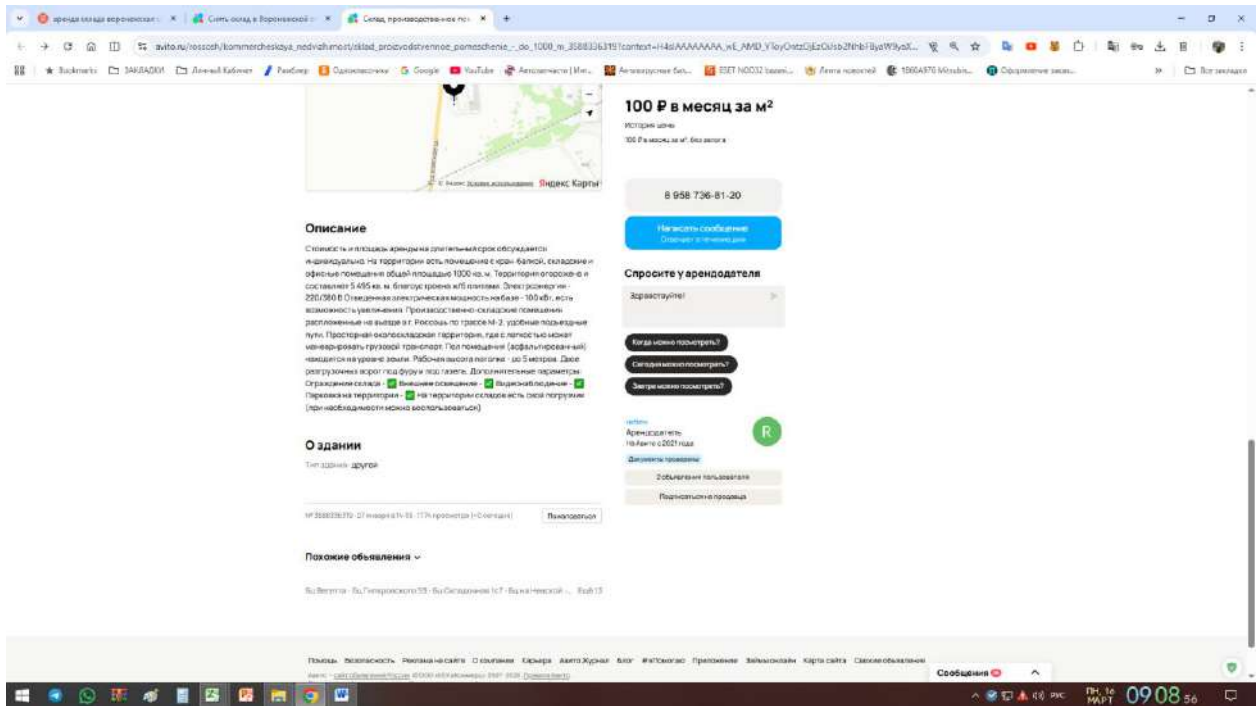
Ремеслен в радиусе до 1 км	Зерновые точки рядом
Пешеходный трафик	Автомобильный трафик
Средний доход семьи	Населенный пункт в зоне охвата
Цены аренды и покупки объектов	Все плюсы и минусы локации

Кликните от 279₽
Посмотреть пример расчета

Расположение

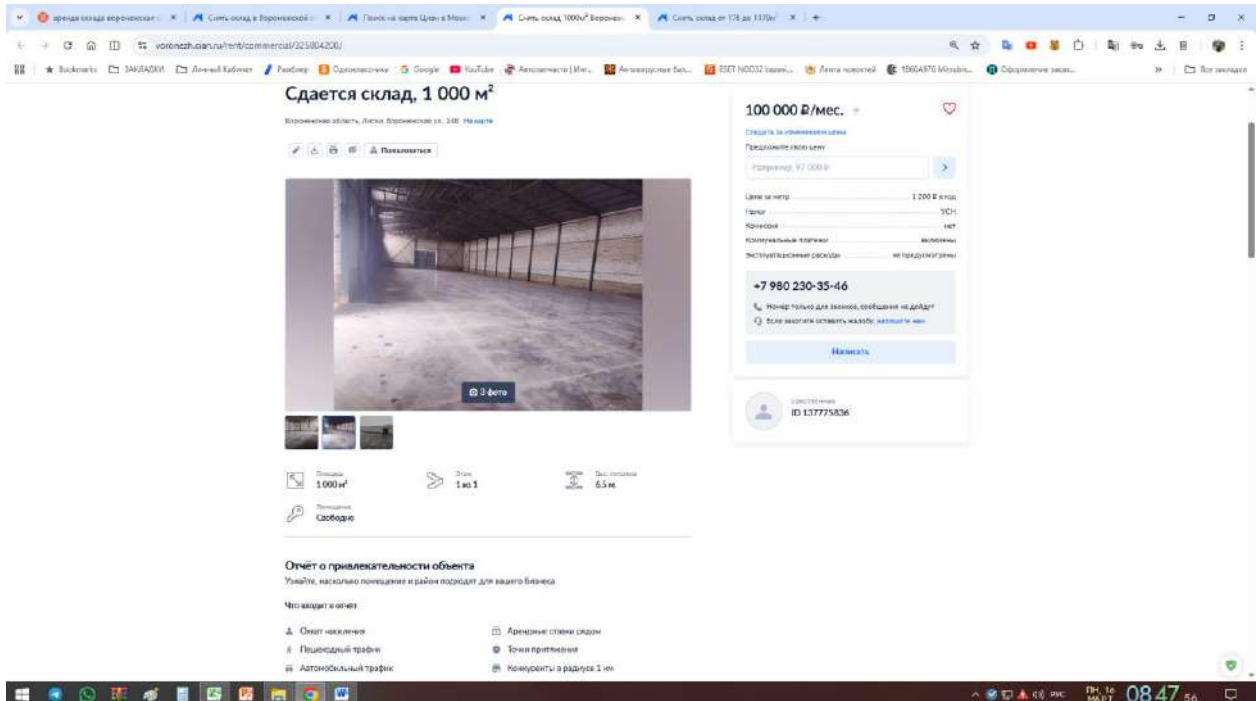
Воронежская обл., Россошанский р-н, городское поселение Россошь, Россошь, Россошское ш., 1А

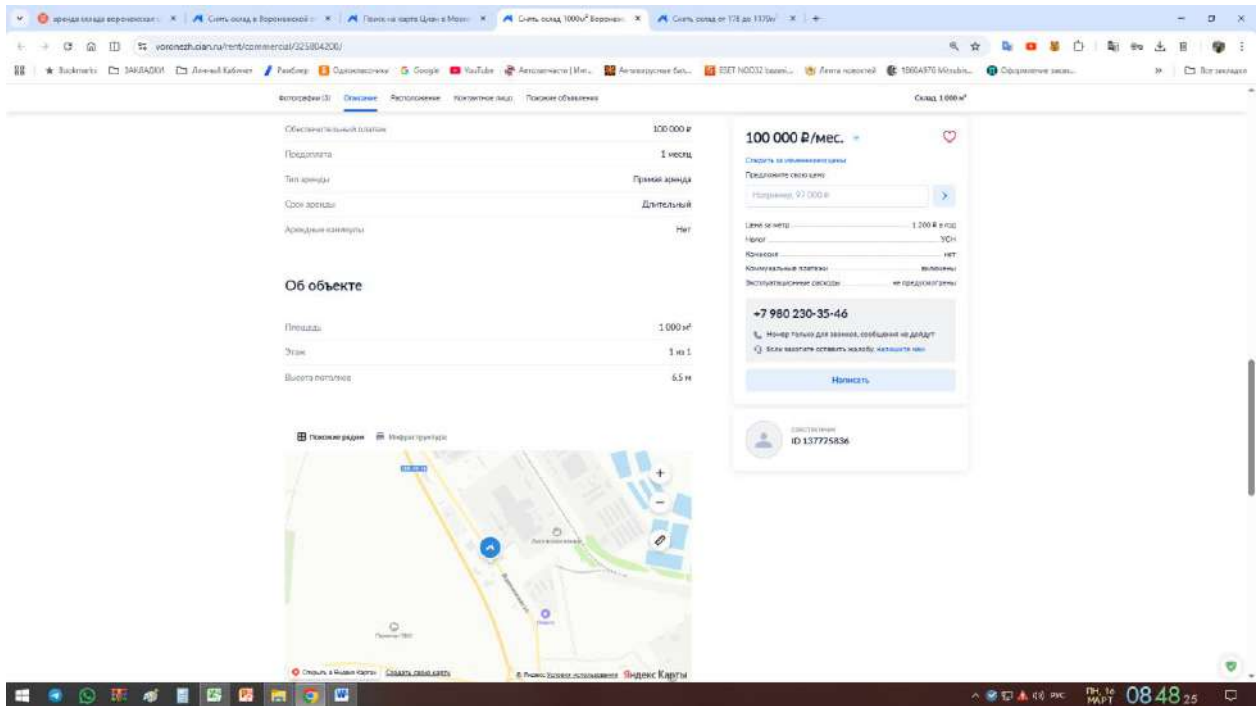
Скрыть карту



https://www.avito.ru/rossosh/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_proizvodstvennoe_pomeschenie_-_do_1000_m_3588336319?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjHUUdhV0hYUeFLTU91YkFLIjt98G3Ezt8AAAA

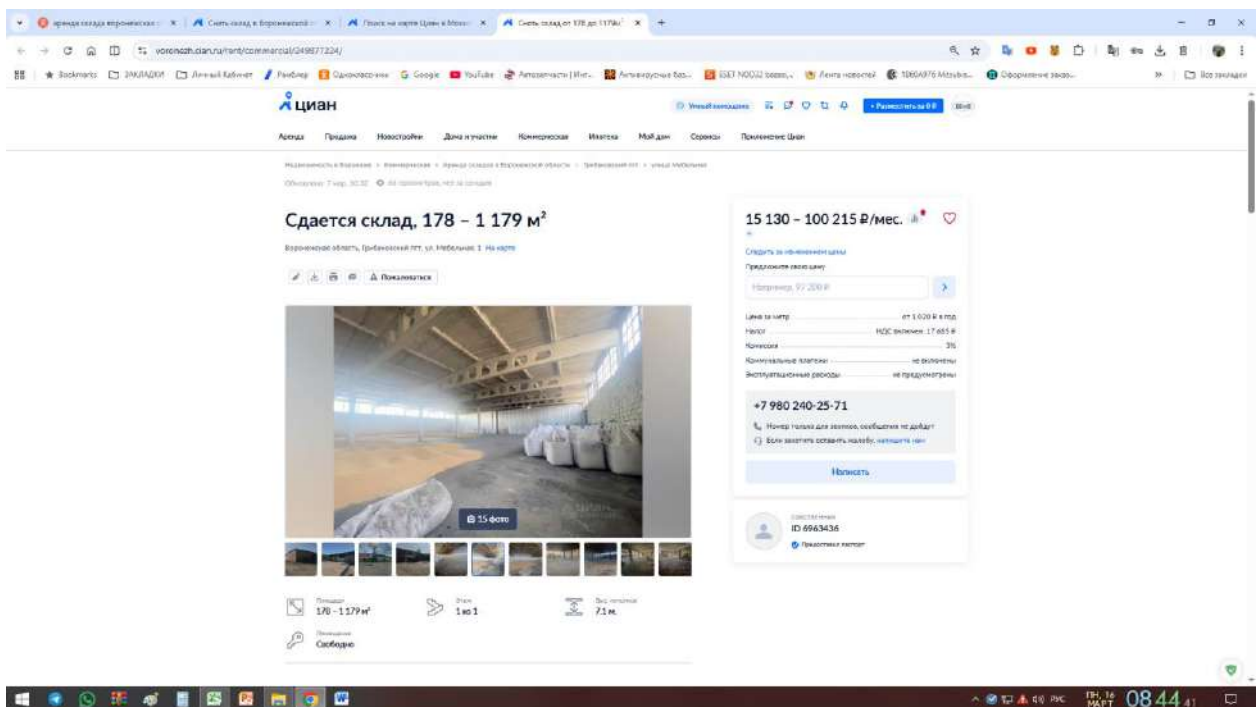
Объект-аналог №2

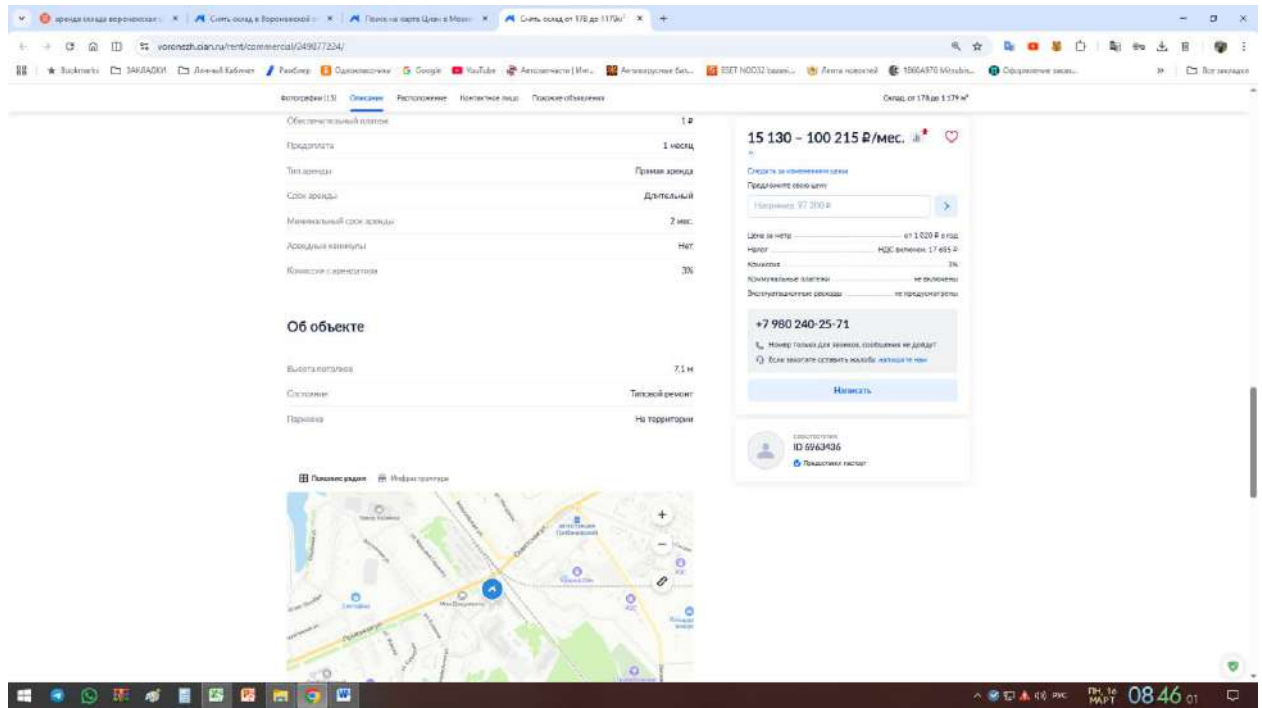




<https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/325804200/>

Объект-аналог №3





The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing for a commercial property. The URL in the address bar is <https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/249877224/>. The page features a navigation menu at the top with options like 'Вопросы (13)', 'Описание', 'Расположение', 'Контакты лица', and 'Посмотреть объявления'. The main content area is divided into several sections:

- Объект:** A table listing property details:

Объемный индекс	1.0
Подписка	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	2 мес.
Арендная каникулы	Нет
Комиссия с арендатора	3%
- Об объекте:** A table listing additional details:

Высота потолка	7,1 м
Состояние	Технически
Парковка	На территории
- Карта:** A map showing the location of the property in Voronezh, with a blue circle indicating the specific site.
- Summary Card:** A prominent box on the right side of the page displays the price: **15 130 – 100 215 Р/мес.** Below this, there are fields for 'История цен' (97 200 Р), 'Цена за метр' (от 1 020 Р в год), 'Итого' (НДС включено 17 495 Р), 'Комиссия' (3%), 'Коммунальные платежи' (не включены), and 'Эксплуатационные расходы' (не предусмотрены). A contact number **+7 980 240-25-71** is also visible, along with a 'Написать' button and a user profile for 'Специалист' with ID 5563936.

<https://voronezh.cian.ru/rent/commercial/249877224/>

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 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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239710			
Кадастровый номер:	36:13:0800002:214		
Номер кадастрового квартала:	36:13:0800002		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 19308; Условный номер 36-36-14/004/2012-159		
Адрес:	Воронежская область, Каширский район, с Запрудское, ул Ленина, 30в		
Площадь:	1058.2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Свинарник маточник		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1970		
Кадастровая стоимость, руб.:	382190.09		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	36:13:0800002:221		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	свинарник маточник		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 839971481847979800553191040001978443 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027</small>	инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239710			
Кадастровый номер:	36:13:0800002:214		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Макарова Юлия Сергеевна, СНИЛС 13010865402, договор на выполнение кадастровых работ от 12.01.2022 № б/н, дата завершения кадастровых работ: 17.01.2022		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публично-акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 839971481847979800553191040001978443 Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027</small>	инициалы, фамилия

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

Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239710			
Кадастровый номер:		36:13:080002:214	
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 36:13:080002:214-36/079/2024-8 26.06.2024 13:31:13
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:	36:13:080002:214-36/080/2025-14	
	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	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479798005552191040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	инициалы, фамилия

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239710			
Кадастровый номер:		36:13:080002:214	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	23.04.2025 15:17:00	
	номер государственной регистрации:	36:13:080002:214-36/073/2025-13	
	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 депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	22.04.2025 08:47:26	
	номер государственной регистрации:	36:13:080002:214-36/088/2025-12	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479798005552191040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАДСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	инициалы, фамилия


Лист 5

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239710		Кадастровый номер: 36:13:080002:214	
	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 депозитари, 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:	36:13:080002:214-36/069/2025-11	
	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	
	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: 48997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Здание		вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11		
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239710		Кадастровый номер: 36:13:080002:214			
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют			
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:				
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:				
	4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
		4.1	вид:	Ипотека	
			дата государственной регистрации:	20.08.2024 15:18:38	
			номер государственной регистрации:	36:13:080002:214-36/079/2024-10	
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			Срок действия с 20.08.2024 по 20.06.2049		
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			ПАО "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют				
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 3663119084-24-3301, выдан 09.08.2024				
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 депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:					
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:					
4.2	вид:	Ипотека в силу закона			
	дата государственной регистрации:	26.06.2024 13:31:13			
	номер государственной регистрации:	36:13:080002:214-36/079/2024-9			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 48997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 7

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239710		Кадастровый номер: 36:13:0800002:214	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.06.2024 по истечении 300 месяцев с даты заключения Договора.	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ПАО "Сбербанк России", 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, № 3663119084-24-3, выдан 20.06.2024	
	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: 83997148184797998003552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

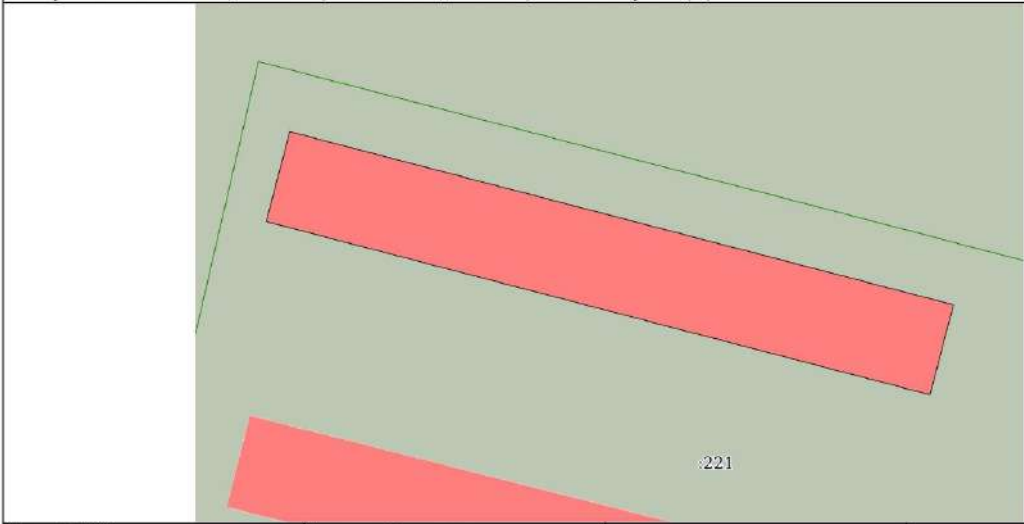
Лист 8

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239710		Кадастровый номер: 36:13:0800002:214	
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	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998003552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239710			
Кадастровый номер:		36:13:080002:214	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800555219104001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11			
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239710						
Кадастровый номер:		36:13:080002:214				
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-36						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
1	479613.77	1336638.66	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	479590.89	1336726.35	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	479579.01	1336723.25	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	479601.89	1336635.56	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	479613.77	1336638.66	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800555219104001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССТАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 11
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239710						
Кадастровый номер:				36:13:0800002:214		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства Система координат 36.1						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978448 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239251			
Кадастровый номер:		36:13:0800002:215	
Номер кадастрового квартала:		36:13:0800002	
Дата присвоения кадастрового номера:		23.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 19309; Условный номер 36-36-14/004/2012-158	
Адрес:		Воронежская область, Каширский р-н, с Запрудское, ул Ленина, д 30г	
Площадь:		1021.9	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Свинарник маточник	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:		Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1971	
Кадастровая стоимость, руб.:		369079.62	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		36:13:0800002:221	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		свинарник маточник	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978448 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 2

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239251			
Кадастровый номер:	36.13:0800002:215		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Макарова Юлия Сергеевна, СНИЛС 13010865402, договор на выполнение кадастровых работ от 12.01.2022 № б/н, дата завершения кадастровых работ: 17.01.2022		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 8397148184797998005552191840061978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия	

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

Раздел 2 Лист 3

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239251			
Кадастровый номер:	36.13:0800002:215		
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 36.13:0800002:215-36/079/2024-8 26.06.2024 13:37:50
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:		36.13:0800002:215-36/080/2025-14
	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: 8397148184797998005552191840061978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия	

Лист 4

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239251		Кадастровый номер: 36:13:080002:215	
4.2	сведения о депозитари, 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:	36:13:080002:215-36/073/2025-13	
	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 депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:			
ведения 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:	36:13:080002:215-36/088/2025-12	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 5

Здание		вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11	
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239251		Кадастровый номер: 36:13:080002:215		
	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 депозитари, 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:	36:13:080002:215-36/069/2025-11	
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		
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	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239251			
Кадастровый номер:		36:13:0800002:215	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	20.08.2024 14:13:07	
	номер государственной регистрации:	36:13:0800002:215-36/079/2024-10	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.08.2024 по 20.06.2049	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ПАО "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 3663119084-24-3301, выдан 09.08.2024	
	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 депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	26.06.2024 13:37:50	
	номер государственной регистрации:	36:13:0800002:215-36/079/2024-9	
полное наименование должности			
		инициалы, фамилия	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239251			
Кадастровый номер:		36:13:0800002:215	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.06.2024 по истечении 300 месяцев с даты заключения Договора.	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ПАО "Сбербанк России", 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., № 3663119084-24-3, выдан 20.06.2024	
	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 депозитари, 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			
		инициалы, фамилия	


Лист 8			
Здание			
ВИД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239251			
Кадастровый номер:		36:13:080002:215	
11	Правоприязнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		
	отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797986005532191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.11.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Раздел 5 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
ВИД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
03.03.2026г. № КУВИ-001/2026-28239251			
Кадастровый номер:		36:13:080002:215	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797986005532191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.11.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

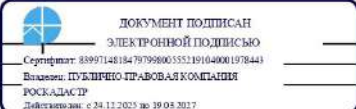
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 11
03.03.2026г. № КУВН-001/2026-28239251						
Кадастровый номер: 36:13:0800002:215						
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-36						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			N1	N2
1	2	3	4	5	6	7
1	479576.25	1336633.38	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	479554.87	1336717.93	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	479542.8	1336714.88	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	479564.18	1336630.32	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	479576.25	1336633.38	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельной высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6189714218479798000551191040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия	

Лист 11

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 11
03.03.2026г. № КУВН-001/2026-28239251						
Кадастровый номер: 36:13:0800002:215						
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат 36.1						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6189714218479798000551191040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия	

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.03.2026, поступившего на рассмотрение 05.03.2026, 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	
05.03.2026г. № КУВН-001/2026-29682867	
Кадастровый номер:	36:13:0800002:221
Номер кадастрового квартала:	36:13:0800002
Дата присвоения кадастрового номера:	29.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Воронежская область, р-н Каширский, с Запрудское, ул. Ленина, №30в
Площадь:	10000 +/- 70
Кадастровая стоимость, руб.:	542700
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	36:13:0800002:214, 36:13:0800002:215
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	Сумин Дмитрий Валентинович, дата завершения кадастровых работ: 21.01.2014
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: 82697148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 31.03.2016 по 30.03.2027	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	
05.03.2026г. № КУВН-001/2026-29682867	
Кадастровый номер:	36:13:0800002:221
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:	Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права.

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 82697148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 31.03.2025 по 30.03.2027	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
05.03.2026г. № КУВН-001/2026-29682867			
Кадастровый номер:		36:13:080002:221	
Получатель выписки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют. Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 14.12.2025 по 19.03.2027	

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
05.03.2026г. № КУВН-001/2026-29682867			
Кадастровый номер:		36:13:080002:221	
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 36:13:080002:221-36/079/2024-5 26.06.2024 13:15:59
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:		36:13:080002:221-36/080/2025-11
	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
	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
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 14.12.2025 по 19.03.2027	

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
05.03.2026г. № КУВИ-001/2026-29682867			
Кадастровый номер:		36:13:0800002:221	
4.2	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обездвиженной документарной 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:	36:13:0800002:221-36/073/2025-10	
	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 депозитари, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения 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:	36:13:0800002:221-36/088/2025-9	
	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, № 224125185/3637 (78623/25/36037-ИП), выдан 17.04.2025, Ленинское РОСП г.Воронежа	

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 18997148184797999005552191040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСЦИАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027</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
05.03.2026г. № КУВИ-001/2026-29682867			
Кадастровый номер:		36:13:0800002:221	
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 депозитари, который осуществляет хранение обездвиженной документарной 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:	36:13:0800002:221-36/069/2025-8	
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	
	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	
	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	

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 18997148184797999005552191040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСЦИАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027</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
05.03.2026г. № КУВИ-001/2026-29682867		Кадастровый номер: 36:13:0800002:221	
4	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:		
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	20.08.2024 14:03:30	
	номер государственной регистрации:	36:13:0800002:221-36/079/2024-7	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.08.2024 по 20.06.2049	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ПАО "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 3663119084-24-3301, выдан 09.08.2024		
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:			
4.2 вид:	Ипотека в силу закона		
дата государственной регистрации:	26.06.2024 13:15:59		
номер государственной регистрации:	36:13:0800002:221-36/079/2024-6		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83897148184797980005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	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
05.03.2026г. № КУВИ-001/2026-29682867		Кадастровый номер: 36:13:0800002:221	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.06.2024 по истечении 300 месяцев с даты заключения Договора.	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ПАО "Сбербанк России", 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, № 3663119084-24-3, выдан 20.06.2024	
	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 Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
	6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
8 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83897148184797980005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	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
05.03.2026г. № КУВН-001/2026-29682867			
Кадастровый номер:		36:13:0800002:221	
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	

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479798000552191040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Раздел 3 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Лист 10			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 12
05.03.2026г. № КУВН-001/2026-29682867			
Кадастровый номер:		36:13:0800002:221	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000		Основные обозначения:	

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479798000552191040001978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	
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	
05.03.2026г. № КУВИ-001/2026-29682867							
Кадастровый номер:				36:13:0800002:221			
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	104°34.1'	134.85	данные отсутствуют	36:13:0800002:535(1)	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	189°30.6'	71.73	данные отсутствуют	36:13:0800002:535(1)	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	281°7.6'	33.01	данные отсутствуют	36:13:0800002:535(1)	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	284°56.5'	106.31	данные отсутствуют	36:13:0800002:535(1)	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.1	13°4.0'	72.76	данные отсутствуют	36:13:0800002:535(1)	данные отсутствуют


	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 8897148184797998003552191040001978443</small> Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	
_____		_____
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
05.03.2026г. № КУВИ-001/2026-29682867					
Кадастровый номер:			36:13:0800002:221		
Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Система координат СК кадастрового округа					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	479623.03	1336634.55	-	0.2	
2	479589.11	1336765.06	-	0.2	
3	479518.37	1336753.21	-	0.2	
4	479524.74	1336720.82	-	0.2	
5	479552.15	1336618.1	-	0.2	
1	479623.03	1336634.55	-	0.2	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 8897148184797998003552191040001978443</small> Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	
_____		_____
полное наименование должности		инициалы, фамилия

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН		
здания		
(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)		
Общие сведения о кадастровых работах		
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: изменением сведений о местоположении здания с кадастровым номером: 36:13:0800002:214, расположенного по адресу: Воронежская область, Каширский район, с. Запрудское, ул. Ленина, д.30 в.		
2. Сведения о заказчике кадастровых работ		
Олещук Яна Олеговна, 21102265887		
3. Сведения о кадастровом инженере		
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) <u>Макарова Юлия Сергеевна</u>		
Страховой номер индивидуального лицевого счета <u>13010865402</u>		
Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр № <u>2265 от 15.09.2016 г.</u>		
Контактный телефон <u>89508050688</u>		
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>Липецкая область, г. Усмань, ул. Л. Толстого, д. 51, yulek-y92@mail.ru</u>		
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер <u>СРО "Объединение профессионалов кадастровой деятельности"</u>		
Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица -		
Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы <u>Договор на проведение кадастровых работ б/н от 12.01.2022 г.</u>		
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) <u>17.01.2022 г.</u>		
Исходные данные		
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана		
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Выписка из ЕГРН	№ 99/2022/443654950, 17.01.2022
2	Выписка из ЕГРН	№ б/н, 17.05.2021
3	кадастровый план территории	36/исх/18-562706, 03.08.2018
4	Согласие на обработку персональных данных	№ б/н, 12.01.2022
5	Договор купли-продажи	№ б/н, 13.05.2021
6	Декларация об объекте недвижимости	б/н, 17.01.2022
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана		

Система координат МСК-36							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на 12.01.2022		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ОМЗ №3680, ОМС	ОМС	483561.54	1308456.91	сохранился	сохранился	сохранился
2	ОМЗ №3677, ОМС	ОМС	483593.27	1308599.03	сохранился	сохранился	сохранился
3	ОМЗ №3719, ОМС	ОМС	483236.22	1308977.19	сохранился	сохранился	сохранился
3. Сведения о средствах измерений							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)			
1	2	3		4			
1	Hiper SR	52741-13 до 24.01.2022		№ ГСИ038189 от 25.01.2021			
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости							
№ п/п	Кадастровый номер						
1	2						
1	-						
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении							
5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении							
№ п/п	Кадастровый номер помещения						
1	2						
1	-						
5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении							
№ п/п	Кадастровый номер машино-места						
1	2						
1	-						
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса							
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса			Кадастровый номер			
1	2			3			
-	-			-			
Сведения о выполненных измерениях и расчетах							
1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости							
Номер контура	Номера характерных точек контура		Метод определения координат				
1	2		3				
1/1	1		Метод спутниковых геодезических измерений (определений)				

1/1	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
1/1	3	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
1/1	4	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)

2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости

Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mi), м	
		2	3
1	1	$M_i = \sqrt{(M_0^2 + M_1^2)} = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$	
1/1	2	$M_i = \sqrt{(M_0^2 + M_1^2)} = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$	
1/1	3	$M_i = \sqrt{(M_0^2 + M_1^2)} = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$	
1/1	4	$M_i = \sqrt{(M_0^2 + M_1^2)} = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$	

3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости

Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mi), м	
			3	4
1	2	3		
-	-	-		

Описание местоположения объекта недвижимости
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости

Зона № МСК-36

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mi), м	Тип контура	Глубина, высота, м	
		X	Y				H ₁	H ₂
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1/1	1	479613.77	1336638.66	-	0.10	Наземный	-	-
1/1	2	479590.89	1336726.35	-	0.10	Наземный	-	-
1/1	3	479579.01	1336723.25	-	0.10	Наземный	-	-
1/1	4	479601.89	1336635.56	-	0.10	Наземный	-	-
1/1	1	479613.77	1336638.66	-	0.10	Наземный	-	-

1.2. Сведения о предельных глубине и высоте конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м

-

Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м

-

1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с

контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства								
Зона № МСК-36								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M _i), м	Тип контура	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
		X	Y			H ₁	H ₂	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Описание местоположения машино-места								
Обозначение машино-места (номер) :-								
2.1. Сведения о расстояниях								
2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места								
№ п/п специальной метки		№ п/п характерной точки границы машино-места		Расстояние, м				
1		2		3				
-		-		-				
2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места								
№ п/п характерной точки границы машино-места		№ п/п характерной точки границы машино-места		Расстояние, м				
1		2		3				
-		-		-				
2.2. Сведения о координатах специальных меток								
№ п/п специальной метки	Координаты, м			Средняя квадратическая погрешность определения координат (M _t), м				
	X	Y						
1	2	3		4				
-	-	-		-				
2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место								
Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м			Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (M _t), м				
	X	Y						
1	2	3		4				
-	-	-		-				
Характеристики объекта недвижимости								
№ п/п	Наименование характеристики				Значение характеристики			
1	2				3			
1	Вид объекта недвижимости				Здание			
2	Кадастровый номер объекта недвижимости				36:13:0800002:214			

3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	36:13:0800002:221
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	36:13:0800002
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	-
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
7	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-
	Адрес объекта недвижимости	-
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	-
	Местоположение объекта недвижимости	-
8	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
	Назначение объекта недвижимости	Нежилое здание
9	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	Свинарник маточник
10	Количество этажей объекта недвижимости	1
10	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	Кирпичные
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (P), м ²	1058.2
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	Свинарник маточник
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-

16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-
	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-
17	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	-
Заключение кадастрового инженера		
<p>Технический план подготовлен в связи изменением сведений о местоположении здания с кадастровым номером: 36:13:0800002:214, расположенного по адресу: Воронежская область, Каширский район, с. Запрудское, ул. Ленина, д. 30 в.</p> <p>Система координат МСК-36 зона № 1.</p> <p>В соответствии с Приказом Росреестра от 23.10.20 № П/0393, площадь составляет 1058,2 кв.м., в площадь здания включена площадь занятая внутренними стенами (перегородками).</p> <p>В связи с тем, что действующей редакцией XML-схемы, используемой для подготовки технического плана (версии 06), не предусмотрено атрибутов для внесения сведений о СКП</p>		

площади и формула некорректно отображается, приложен PDF-образ заключения с формулами и вычислениями.

В связи с тем, что здание представляет собой простую фигуру, средняя квадратическая погрешность (СКП) вычислена по формуле указанной в п.1 приложения к требованиям (приказ Росреестра от 23.10.20 № П/0393). СКП линейных измерений = СКП измерительного прибора. Измерения производились на высоте 1,0 м. от пола.

СКП площади этажа = $0,001 * \sqrt{(89,83^2 + 11,78^2)} = 0,001 * 90,60 = 0,09$.

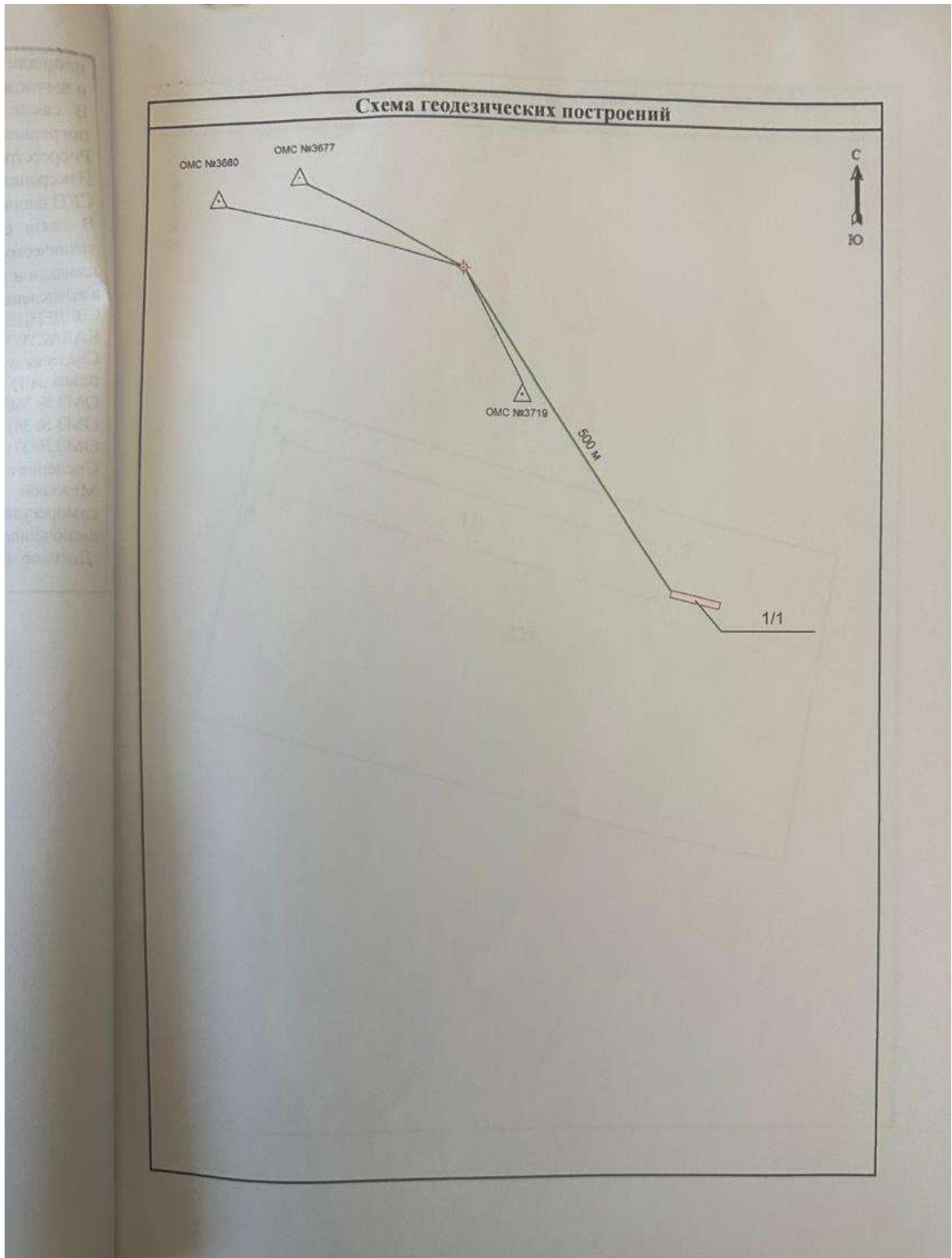
В связи с тем, что действующей редакцией XML-схемы, используемой для подготовки технического плана (версии 06), не предусмотрено атрибутов для внесения сведений о СКП площади и формула некорректно отображается, приложен PDF-образ заключения с формулами и вычислениями.

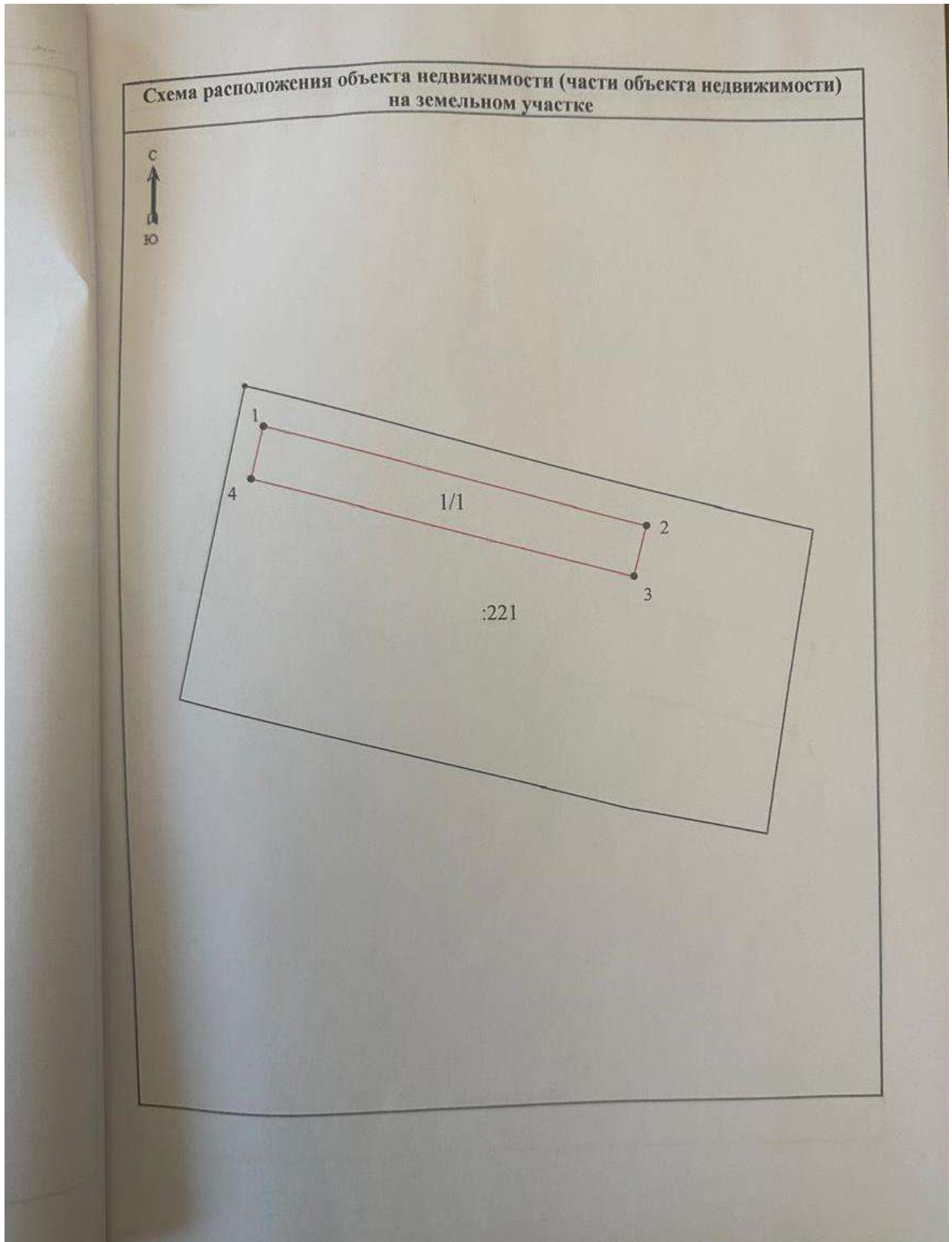
СВЕДЕНИЯ О ПУНКТАХ ОПОРНОЙ МЕЖЕВОЙ СЕТИ БЫЛИ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ КАДАСТРОВОГО ПЛАНА ТЕРРИТОРИИ № 36/исх/18-562706 от 03.08.2018 г.

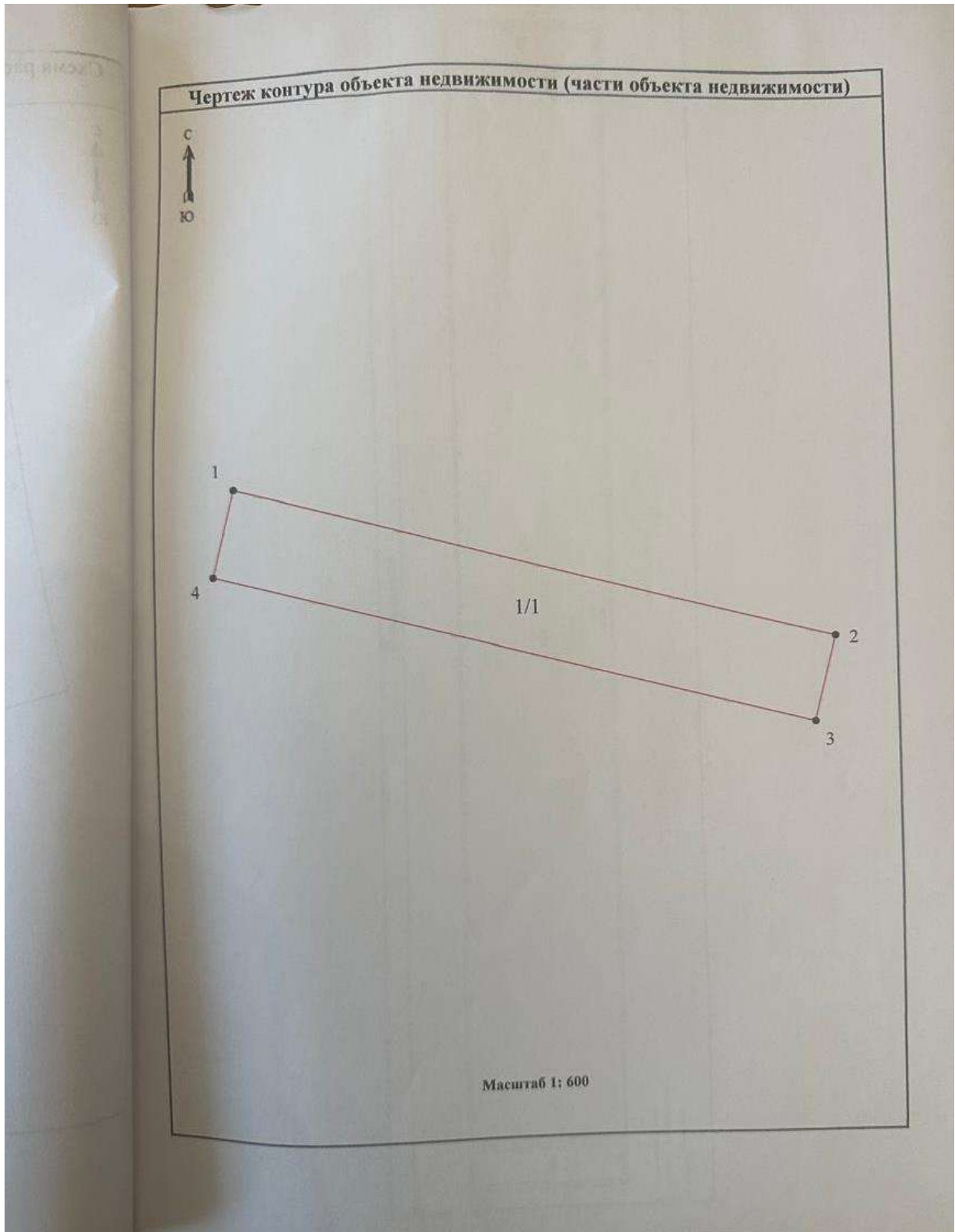
Сведения о состоянии о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана на 12.01.2022














ОМЗ № 3680 наружного знака пункта сохранился сохранился центра пункта сохранился марки
ОМЗ № 3677 наружного знака пункта сохранился сохранился центра пункта сохранился марки
ОМЗ № 3719 наружного знака пункта сохранился сохранился центра пункта сохранился марки


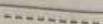


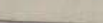



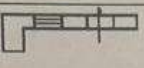
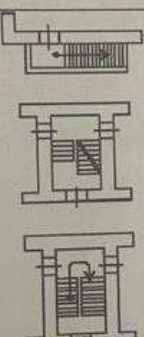
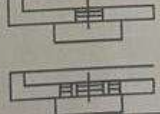



Сведения о СРО:
Межевой план подготовлен кадастровым инженером, являющимся членом ассоциации саморегулируемой организации "Объединение профессионалов кадастровой деятельности" и включенным в реестр членов 15.09.2016 г. за регистрационным № 2265, СНИЛС 130-108-654 02.
Договор на проведение кадастровых работ б/н от 12.01.2022 г.







Условные обозначения:			
№ п/п	Название условного знака	Изображение	Описание изображения
1	Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (контур части здания, сооружения), размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части		для изображения применяются условные знаки №4, №5
2	Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части (может быть использован только на Схеме)		квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм
3	Контур сооружения, объекта незавершенного строительства представляющий собой окружность, размеры которой не могут быть переданы в масштабе разделов графической части		круг черного цвета диаметром 3,0 мм
4	Часть контура:		
	а) образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия красного цвета толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета, шириной до 3 мм)
	в) образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	г) образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	д) образованного проекцией существующего подземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	е) образованного проекцией вновь образованного подземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
5	Характерные точки контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства:		
	а) характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		круг черного цвета диаметром 1,0 мм
	б) характерная точка пересечения контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства		окружность черного цвета диаметром 1,0 мм
6	Части здания, сооружений:		
	а) существующая часть здания, сооружения		пунктирная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть здания, сооружения		пунктирная линия красного цвета, толщиной 0,2 мм
7	Часть границы:		

	существующего помещения		сплошная линия черного цвета толщиной 0,4 мм
	существующей части помещения		пунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм
	вновь образованного помещения		сплошная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
	вновь образованной части помещения		пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
	существующего машино-места		сплошная линия синего цвета толщиной 0,4 мм
	вновь образованного машино-места		сплошная линия синего цвета толщиной 0,2 мм
Характерные точки границ помещения, машино-места:			
	а) характерная точка границ помещения		круг черного цвета диаметром 1,0 мм
	б) характерная точка границ помещения		круг синего цвета диаметром 1,0 мм
Специальные метки:			
	специальная метка		равносторонний треугольник синего цвета с длиной стороны 2,0 мм
8	Стена с окном и дверью		Сплошные линии черного цвета, толщиной 0,2 мм, перпендикулярные границе геометрической фигуры
9	Лестница		
10	Дверь остекленная (на балкон, лоджию)		
11	Веранда		
12	Терраса		
13	Перегородка		

1

Декларация об объекте недвижимости

1. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости		
1.1. Вид объекта недвижимости		
здание	V	
сооружение	-	
помещение	-	
машино-место	-	
объект незавершенного строительства	-	
единый недвижимый комплекс	-	
1.2. Назначение здания		
нежилое	V	
жилое	-	
многоквартирный дом	-	
жилое строение	-	
садовый дом	-	
1.3. Назначение помещения		
жилое	-	
нежилое	-	
	-	общее имущество в многоквартирном доме
	-	помещение вспомогательного использования
1.4. Вид жилого помещения		
-	квартира	
-	комната	
-	жилое помещение специализированного жилищного фонда	
-	жилое помещение наемного дома социального использования	
-	жилое помещение наемного дома коммерческого использования	
1.5. Назначение сооружения -		
1.6. Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства -		
1.7. Назначение единого недвижимого комплекса -		
1.8. Наименование объекта недвижимости Свиноарник маточник		
1.9. Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости Свиноарник маточник		
2. Адрес (местоположение) объекта недвижимости		
Субъект Российской Федерации Воронежская обл		
Муниципальное образование (вид, наименование) Каширский район		
Населенный пункт (тип, наименование) село Запрудское		
Наименование некоммерческого объединения граждан -		
Улица (проспект, переулок) ул. Ленина		
Номер дома (владения, участка) д.30 в		
Номер корпуса (строения) -		
Номер квартиры -		
Номер комнаты -		
Иное -		
3. Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости 36:13:0800002		
4. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков) 36:13:0800002:221		
помещения (помещений) -		

Декларация об объекте недвижимости

здания (сооружения) –	
квартиры, в которой расположена комната –	
5. Описание объекта недвижимости	
5.1. Описание здания, помещения, машино-места	
Этаж –	
Количество этажей I	
в том числе подземных –	
Год ввода в эксплуатацию –	
Год завершения строительства –	
Материал наружных стен здания	
кирпич	V
бетон	-
камень	-
деревянный	-
прочий	-
смешанный	-
5.2. Описание сооружения	
Количество этажей –	
в том числе подземных –	
Год ввода в эксплуатацию –	
Год завершения строительства –	
Тип и значение основной характеристики	
протяженность (м) –	
глубина (глубина залегания) (м) –	
объем (куб. м) –	
высота (м) –	
5.3. Описание объекта незавершенного строительства	
Проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства	
протяженность (м) –	
глубина (глубина залегания) (м) –	
площадь (кв. м) –	
объем (куб. м) –	
высота (м) –	
площадь застройки (кв. м) –	
Степень готовности (%) –	
5.4. Описание единого недвижимого комплекса	
Кадастровые номера зданий, сооружений, входящих в состав единого недвижимого комплекса –	
5.5. Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-
Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного	-

3

Декларация об объекте недвижимости	
наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	
Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	
6. Правообладатель объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства) -	
6.1. Физическое лицо	
Фамилия Олещук	
Имя Яна	
Отчество (указывается при наличии) Олеговна	
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии) 21102265887	
Вид и номер документа, удостоверяющего личность Паспорт РФ 20 20 № 490393	
Выдан ГУ МВД России по Воронежской области 05.12.2020 г.	
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания	
Почтовый индекс -	
Субъект Российской Федерации Воронежская обл	
Город -	
Район Каширский район	
Населенный пункт (село, поселок) с.Запрудское	
Улица (проспект, переулок) ул. Советская	
Номер дома (владения, участка) д. 2	
Номер корпуса (строения) -	
Номер квартиры (комнаты) -	
Адрес электронной почты -	
6.2. Юридическое лицо	
Полное наименование -	
ОГРН -	
Дата государственной регистрации -	
ИНН -	
Страна регистрации (инкорпорации) -	
Дата регистрации -	
Регистрационный номер -	
Почтовый индекс -	
Почтовый адрес -	
Субъект Российской Федерации -	
Город -	
Район -	
Населенный пункт (село, поселок) -	
Улица (проспект, переулок) -	
Номер дома (владения, участка) -	

Декларация об объекте недвижимости

Номер корпуса (строения) -		
Адрес электронной почты -		
6.3. Публичное образование		
6.3.1. Российская Федерация	-	
6.3.2. Субъект Российской Федерации	-	
Полное наименование -		
6.3.3. Муниципальное образование	-	
Полное наименование -		
6.3.4. Иностранное государство	-	
Полное наименование -		
7. Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)		
7.1. Физическое лицо		
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя -		
Фамилия -		
Имя -		
Отчество (указывается при наличии) -		
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии) -		
Вид и номер документа, удостоверяющего личность -		
Выдан -		
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания		
Почтовый индекс -		
Субъект Российской Федерации -		
Город -		
Район -		
Населенный пункт (село, поселок) -		
Улица (проспект, переулок) -		
Номер дома (владения, участка) -		
Номер корпуса (строения) -		
Номер квартиры (комнаты) -		
Адрес электронной почты -		
7.2. Юридическое лицо		
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя -		
Полное наименование -		
ОГРН -		
Дата государственной регистрации -		
ИНН -		
Страна регистрации (инкорпорации) -		
Дата регистрации -		
Регистрационный номер -		
Почтовый индекс -		
Почтовый адрес		
Субъект Российской Федерации -		
Город -		
Район -		
Населенный пункт (село, поселок) -		
Улица (проспект, переулок) -		
8. Правоустанавливающие, праводостоверяющие документы на объект недвижимости		
Земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного		

5

Декларация об объекте недвижимости	
строительства)	
Выписка из ЕГРН № 99/2022/443654950 от 17.01.2022 г.	
9. Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаю	
10. Согласие на обработку его персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иные действия, необходимые для обработки его персональных данных в рамках предоставления органами регистрации прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги, подтверждаю	
11. Приложение -	
Дата 17.01.2022	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН		
<u>здания</u>		
(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)		
Общие сведения о кадастровых работах		
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: изменением сведений о местоположении здания с кадастровым номером: 36:13:0800002:215, расположенного по адресу: Воронежская область, Каширский район, с. Запрудское, ул. Ленина, д.30 г.		
2. Сведения о заказчике кадастровых работ		
Олещук Яна Олеговна, 21102265887		
3. Сведения о кадастровом инженере		
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Макарова Юлия Сергеевна		
Страховой номер индивидуального лицевого счета 13010865402		
Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр № 2265 от 15.09.2016 г.		
Контактный телефон 89508050688		
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером Липецкая область, г. Усмань, ул. Л. Толстого, д. 51, yulek-y92@mail.ru		
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер СРО "Объединение профессионалов кадастровой деятельности"		
Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица - Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы Договор на проведение кадастровых работ б/н от 12.01.2022 г.		
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) 17.01.2022 г.		
Исходные данные		
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана		
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Выписка из ЕГРН	№ 99/2022/443648729, 17.01.2022
2	Выписка из ЕГРН	№ б/н, 17.05.2021
3	кадастровый план территории	36/исх/18-562706, 03.08.2018
4	Согласие на обработку персональных данных	№ б/н, 12.01.2022
5	Договор купли-продажи	№ б/н, 13.05.2021
6	Декларация об объекте недвижимости	б/н, 17.01.2022
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана		

Система координат МСК-36							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на 12.01.2022		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ОМЗ №3680, ОМС	ОМС	483561.54	1308456.91	сохранился	сохранился	сохранился
2	ОМЗ №3677, ОМС	ОМС	483593.27	1308599.03	сохранился	сохранился	сохранился
3	ОМЗ №3719, ОМС	ОМС	483236.22	1308977.19	сохранился	сохранился	сохранился
3. Сведения о средствах измерений							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)			
1	2	3		4			
1	Hiper SR	52741-13 до 24.01.2022		№ ГСИ038189 от 25.01.2021			
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости							
№ п/п	Кадастровый номер						
1	2						
1	-						
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении							
5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении							
№ п/п	Кадастровый номер помещения						
1	2						
1	-						
5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении							
№ п/п	Кадастровый номер машино-места						
1	2						
1	-						
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса							
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса				Кадастровый номер		
1	2				3		
-	-				-		
Сведения о выполненных измерениях и расчетах							
1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости							
Номер контура	Номера характерных точек контура		Метод определения координат				
1	2		3				
1/1	1		Метод спутниковых геодезических измерений (определений)				

1/1	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
1/1	3	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
1/1	4	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)

2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости

Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M _i), м
1	2	3
1/1	1	$M_t = \sqrt{(M_0^2 + M_1^2)} = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$
1/1	2	$M_t = \sqrt{(M_0^2 + M_1^2)} = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$
1/1	3	$M_t = \sqrt{(M_0^2 + M_1^2)} = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$
1/1	4	$M_t = \sqrt{(M_0^2 + M_1^2)} = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$

3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости

Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M _i), м
1	2	3	4
-	-	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости

Зона № МСК-36

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M _i), м	Тип контура	Глубина, высота, м	
		X	Y				H ₁	H ₂
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1/1	1	479576.25	1336633.38	-	0.10	Наземный	-	-
1/1	2	479554.87	1336717.93	-	0.10	Наземный	-	-
1/1	3	479542.80	1336714.88	-	0.10	Наземный	-	-
1/1	4	479564.18	1336630.32	-	0.10	Наземный	-	-
1/1	1	479576.25	1336633.38	-	0.10	Наземный	-	-

1.2. Сведения о предельных глубине и высоте конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	-
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	-

1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с

контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства								
Зона № МСК-36								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M), м	Тип контура	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
		X	Y			H ₁	H ₂	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Описание местоположения машино-места								
Обозначение машино-места (номер) -								
2.1. Сведения о расстояниях								
2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места								
№ п/п специальной метки		№ п/п характерной точки границы машино-места		Расстояние, м				
1		2		3				
-		-		-				
2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места								
№ п/п характерной точки границы машино-места		№ п/п характерной точки границы машино-места		Расстояние, м				
1		2		3				
-		-		-				
2.2. Сведения о координатах специальных меток								
№ п/п специальной метки	Координаты, м			Средняя квадратическая погрешность определения координат (Mt), м				
	X	Y						
1	2	3		4				
-	-	-		-				
2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место								
Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м			Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (Mt), м				
	X	Y						
1	2	3		4				
-	-	-		-				
Характеристики объекта недвижимости								
№ п/п	Наименование характеристики			Значение характеристики				
1	2			3				
1	Вид объекта недвижимости			Здание				
2	Кадастровый номер объекта недвижимости			36:13:0800002:215				

3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	36:13:0800002:221
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	36:13:0800002
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	-
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-
7	Адрес объекта недвижимости	-
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	-
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	Нежилое здание
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	Свинарник маточник
10	Количество этажей объекта недвижимости	1
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	Кирпичные
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (P), м ²	1021.9
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	Свинарник маточник
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-

16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	--
	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	--
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-
17	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	-

Заключение кадастрового инженера

Технический план подготовлен в связи изменением сведений о местоположении здания с кадастровым номером: 36:13:0800002:215, расположенного по адресу: Воронежская область, Каширский район, с. Запрудское, ул. Ленина, д. 30 г.
 Система координат МСК-36 зона № 1.
 В соответствии с Приказом Росреестра от 23.10.20 № П/0393, площадь составляет 1021,9 кв. м., в площадь здания включена площадь занятая внутренними стенами (перегородками).
 В связи с тем, что действующей редакцией XML-схемы, используемой для подготовки технического плана (версии 06), не предусмотрено атрибутов для внесения сведений о СКП

площади и формула некорректно отображается, приложен PDF-образ заключения с формулами и вычислениями.

В связи с тем, что здание представляет собой простую фигуру, средняя квадратическая погрешность (СКП) вычислена по формуле указанной в п.1 приложения к требованиям (приказ Росреестра от 23.10.20 № П/0393). СКП линейных измерений = СКП измерительного прибора. Измерения производились на высоте 1,0 м. от пола.

СКП площади этажа = $0,001 * \sqrt{(86,46^2 + 11,82^2)} = 0,001 * 87,26 = 0,09$.

В связи с тем, что действующей редакцией XML-схемы, используемой для подготовки технического плана (версии 06), не предусмотрено атрибутов для внесения сведений о СКП площади и формула некорректно отображается, приложен PDF-образ заключения с формулами и вычислениями.

СВЕДЕНИЯ О ПУНКТАХ ОПОРНОЙ МЕЖЕВОЙ СЕТИ БЫЛИ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ КАДАСТРОВОГО ПЛАНА ТЕРРИТОРИИ № 36/исх/18-562706 от 03.08.2018 г.

Сведения о состоянии о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана на 12.01.2022

ОМЗ № 3680 наружного знака пункта сохранился сохранился центра пункта сохранился марки

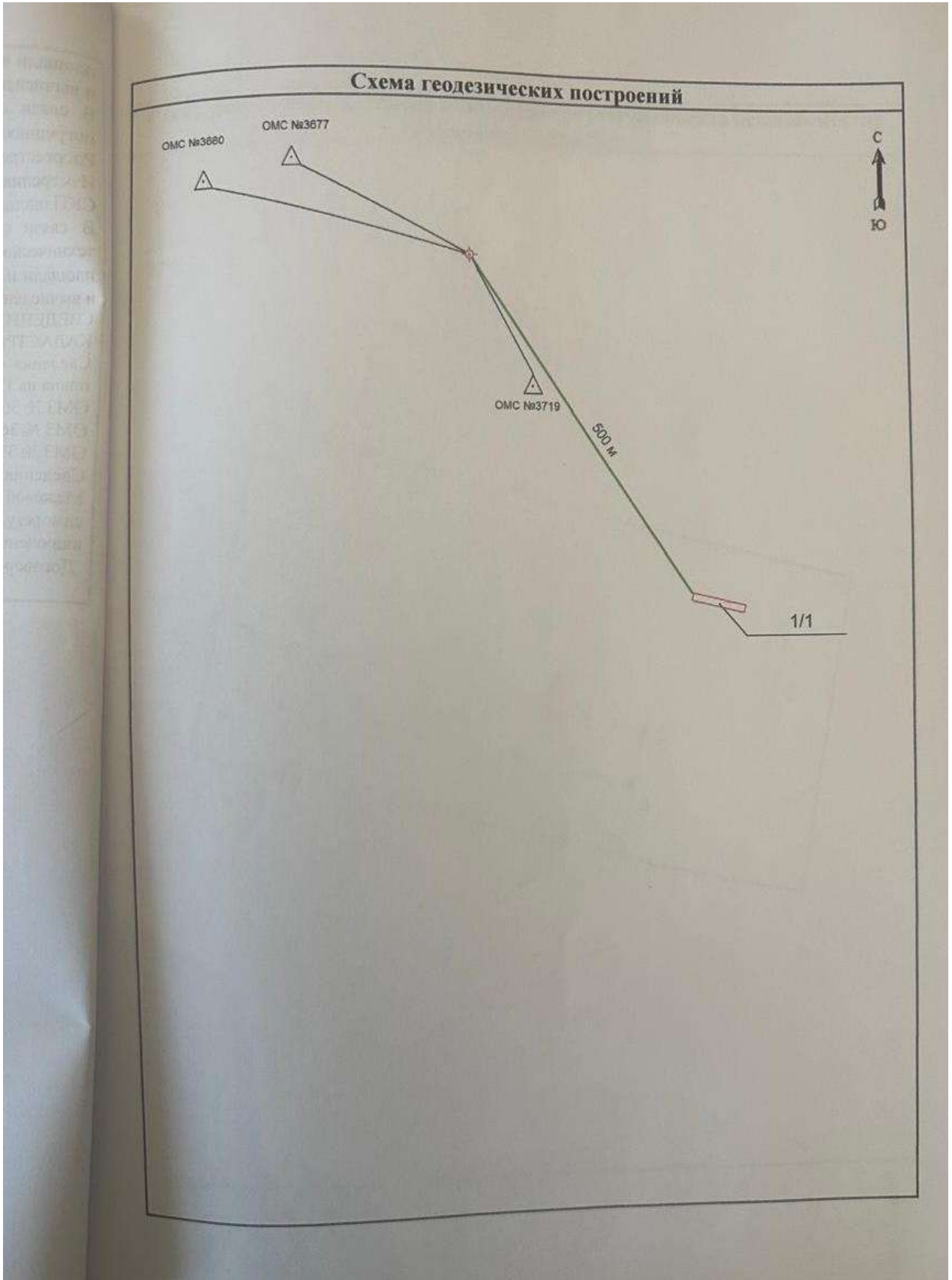
ОМЗ № 3677 наружного знака пункта сохранился сохранился центра пункта сохранился марки

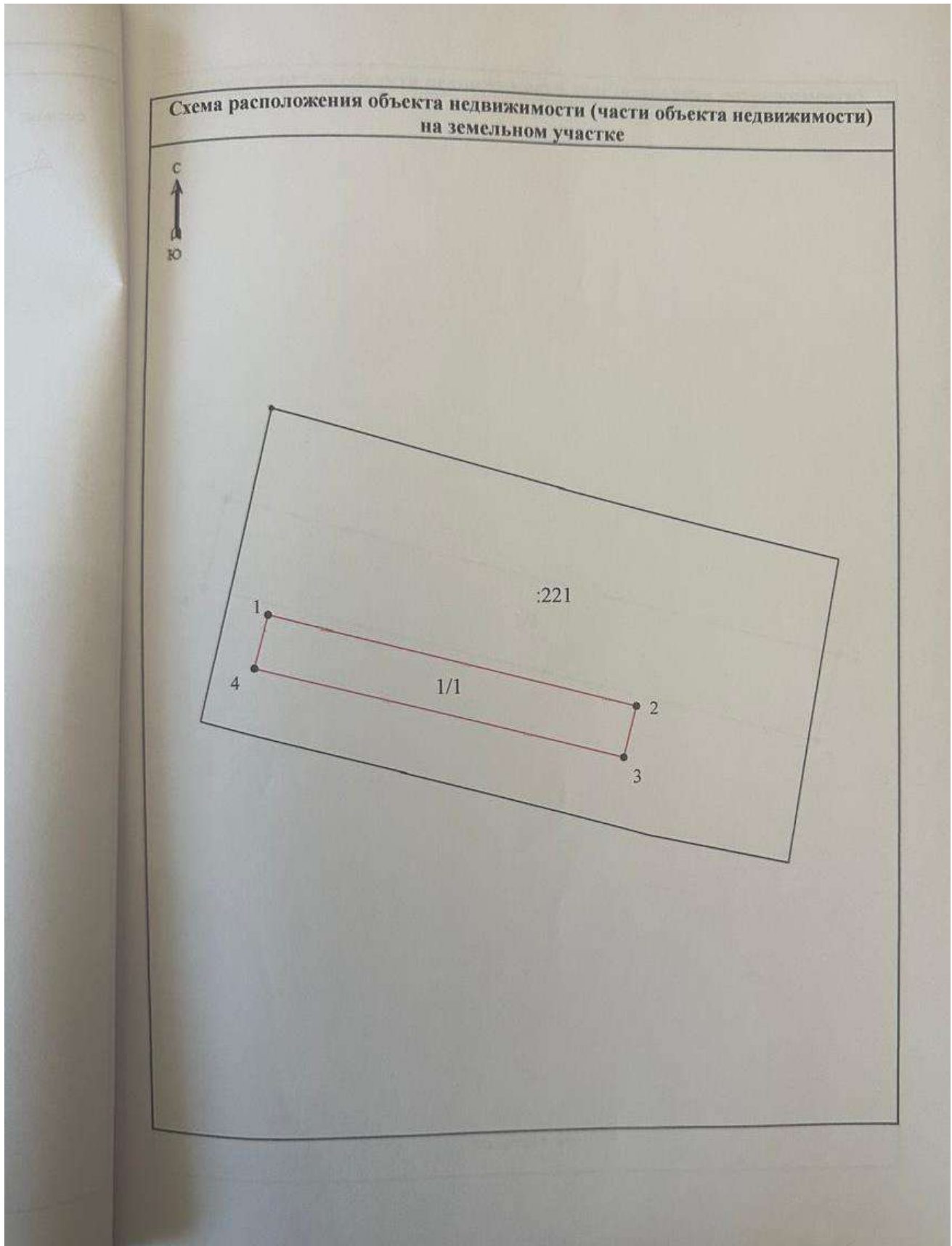
ОМЗ № 3719 наружного знака пункта сохранился сохранился центра пункта сохранился марки

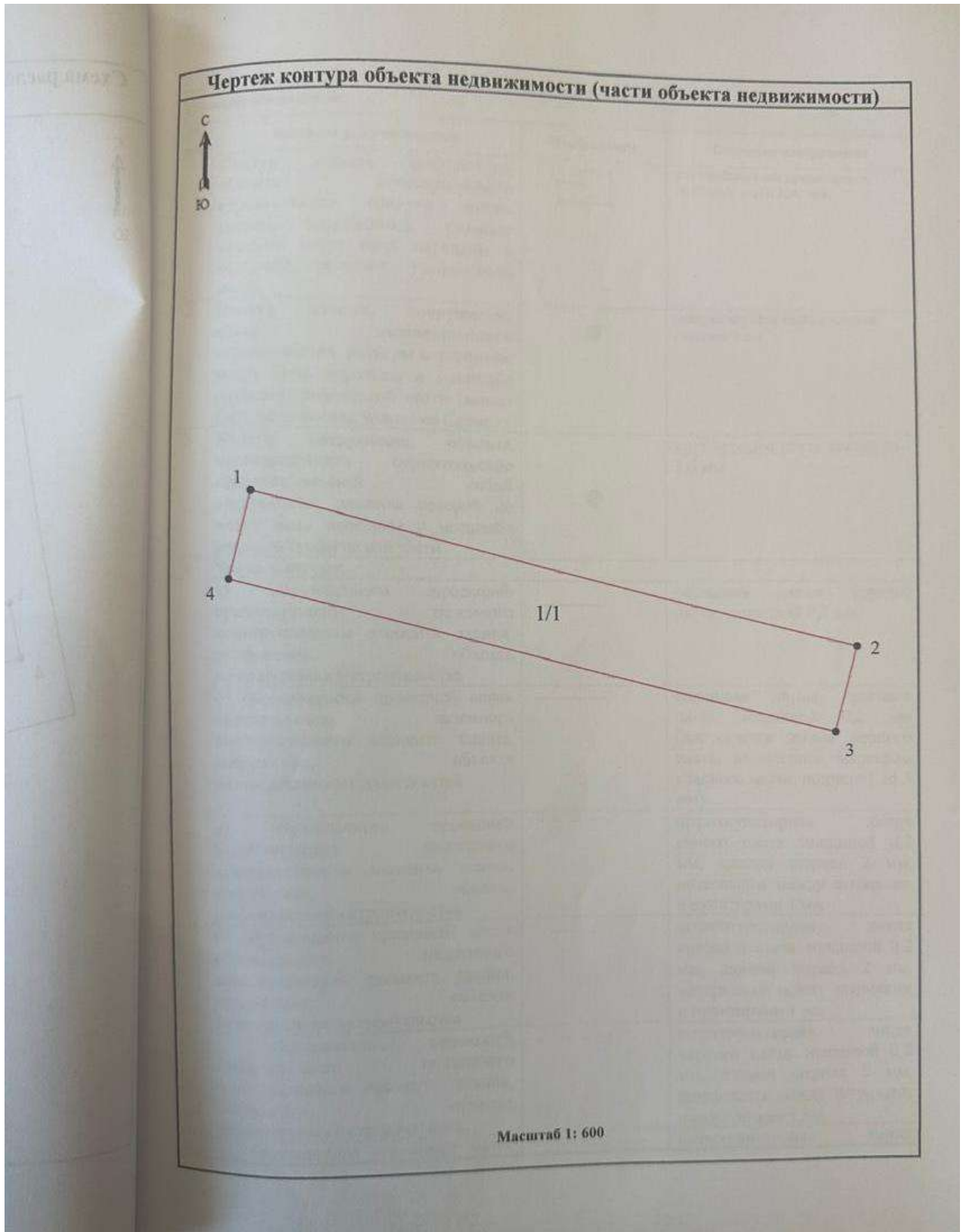
Сведения о СРО:










Межевой план подготовлен кадастровым инженером, являющимся членом ассоциации саморегулируемой организации "Объединение профессионалов кадастровой деятельности" и включенным в реестр членов 15.09.2016 г. за регистрационным № 2265, СНИЛС 130-108-654 02.
















Договор на проведение кадастровых работ б/н от 12.01.2022 г.



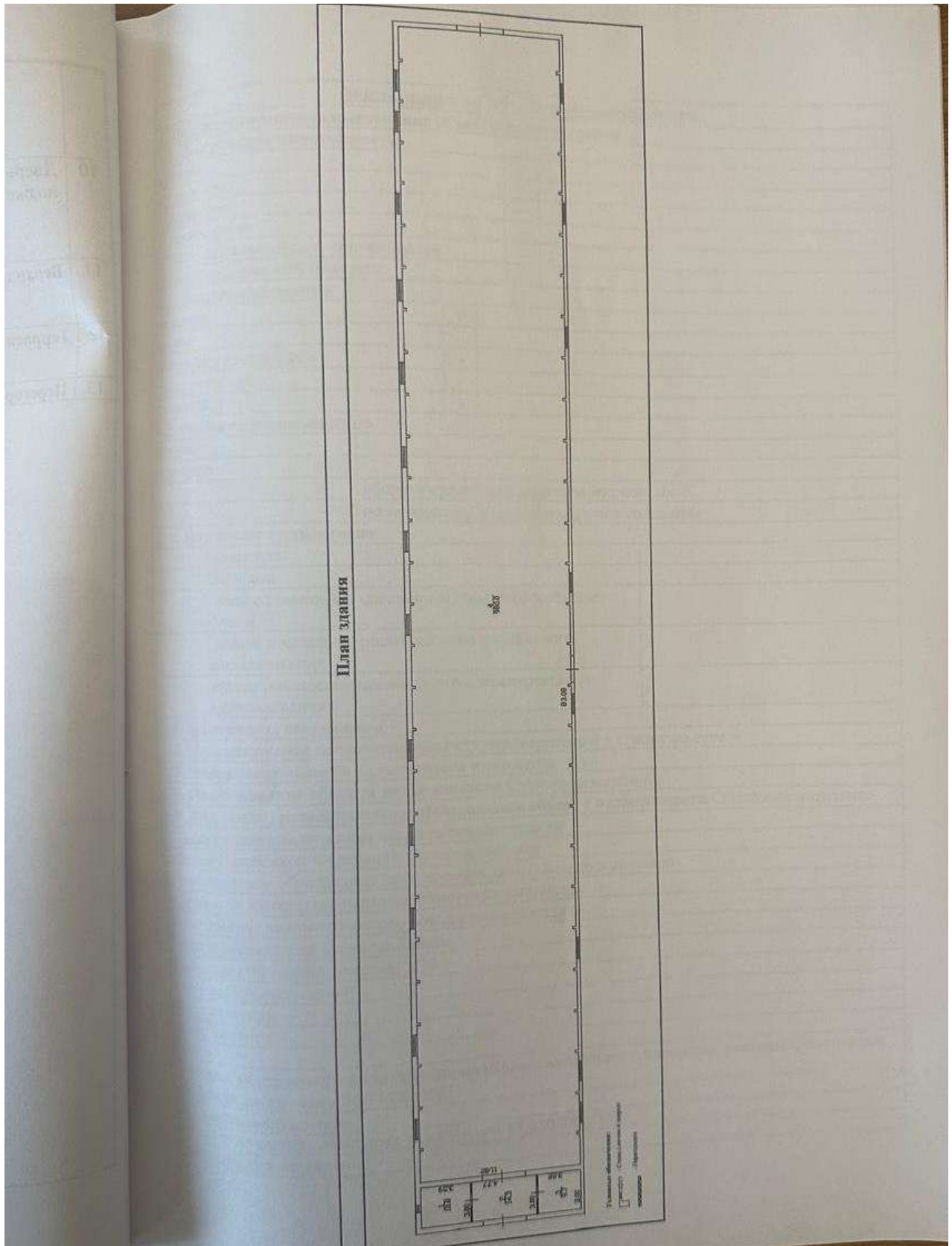




Условные обозначения:			
№ п/п	Название условного знака	Изображение	Описание изображения
1	Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (контур части здания, сооружения), размеры которого могут быть переданы в масштабе разделов графической части		для изображения применяются условные знаки №4, №5
2	Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, размеры которого не могут быть переданы в масштабе разделов графической части (может быть использован только на Схеме)		квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм
3	Контур сооружения, объекта незавершенного строительства представляющий собой окружность, размеры которой не могут быть переданы в масштабе разделов графической части		круг черного цвета диаметром 3,0 мм
4	Часть контура:		
	а) образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		сплошная линия красного цвета толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделенная маркером красного цвета, шириной до 3 мм)
	в) образованного проекцией существующего надземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	г) образованного проекцией вновь образованного надземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	д) образованного проекцией существующего подземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	е) образованного проекцией вновь		штрихпунктирная линия

	образованного подземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
5	Характерные точки контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства:		
	а) характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		круг черного цвета диаметром 1,0 мм
	б) характерная точка пересечения контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства		окружность черного цвета диаметром 1,0 мм
6	Части здания, сооружения:		
	а) существующая часть здания, сооружения		пунктирная линия черного цвета, толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть здания, сооружения		пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
7	Часть границы:		
	существующего помещения		сплошная линия черного цвета толщиной 0,4 мм
	существующей части помещения		пунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм
	вновь образованного помещения		сплошная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
	вновь образованной части помещения		пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм
	существующего машино-места		сплошная линия синего цвета толщиной 0,4 мм
	вновь образованного машино-места		сплошная линия синего цвета толщиной 0,2 мм
	Характерные точки границ помещения, машино-места:		
	а) характерная точка границ помещения		круг черного цвета диаметром 1,0 мм
	б) характерная точка границ помещения		круг синего цвета диаметром 1,0 мм
	Специальные метки:		
	специальная метка		равносторонний треугольник синего цвета с длиной стороны 2,0 мм
8	Стена с окном и дверью		Сплошные линии черного цвета, толщиной 0,2 мм, перпендикулярные границе геометрической фигуры
9	Лестница		

10	Дверь остекленная (на балкон, лоджию)		
11	Веранда		
12	Терраса		
13	Перегородка		



1

Декларация об объекте недвижимости

1. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости		
1.1. Вид объекта недвижимости		
здание		V
сооружение		-
помещение		-
машинно-место		-
объект незавершенного строительства		-
единый недвижимый комплекс		-
1.2. Назначение здания		
нежилое		V
жилое		-
многоквартирный дом		-
жилое строение		-
садовый дом		-
1.3. Назначение помещения		
жилое	-	
нежилое	-	
	-	общее имущество в многоквартирном доме
	-	помещение вспомогательного использования
1.4. Вид жилого помещения		
-	квартира	
-	комната	
-	жилое помещение специализированного жилищного фонда	
-	жилое помещение наемного дома социального использования	
-	жилое помещение наемного дома коммерческого использования	
1.5. Назначение сооружения -		
1.6. Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства -		
1.7. Назначение единого недвижимого комплекса -		
1.8. Наименование объекта недвижимости Свиноарник маточник		
1.9. Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости Свиноарник маточник		
2. Адрес (местоположение) объекта недвижимости		
Субъект Российской Федерации Воронежская обл		
Муниципальное образование (вид, наименование) Каширский район		
Населенный пункт (тип, наименование) село Запрудское		
Наименование некоммерческого объединения граждан -		
Улица (проспект, переулок) ул. Ленина		
Номер дома (владения, участка) д.30 г		
Номер корпуса (строения) -		
Номер квартиры -		
Номер комнаты -		
Другое -		
3. Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости 36:13:0800002		
4. Кадастровый номер		
земельного участка (земельных участков) 36:13:0800002:221		
помещения (помещений) -		

Декларация об объекте недвижимости

здания (сооружения) –	
квартиры, в которой расположена комната –	
5. Описание объекта недвижимости	
5.1. Описание здания, помещения, машино-места	
Этаж –	
Количество этажей 1	
в том числе подземных -	
Год ввода в эксплуатацию -	
Год завершения строительства -	
Материал наружных стен здания	
кирпич	V
бетон	-
камень	-
деревянный	-
прочий	-
смешанный	-
5.2. Описание сооружения	
Количество этажей –	
в том числе подземных –	
Год ввода в эксплуатацию –	
Год завершения строительства –	
Тип и значение основной характеристики	
протяженность (м) –	
глубина (глубина залегания) (м) –	
объем (куб. м) –	
высота (м) –	
5.3. Описание объекта незавершенного строительства	
Проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства	
протяженность (м) –	
глубина (глубина залегания) (м) –	
площадь (кв. м) –	
объем (куб. м) –	
высота (м) –	
площадь застройки (кв. м) –	
Степень готовности (%) –	
5.4. Описание единого недвижимого комплекса	
Кадастровые номера зданий, сооружений, входящих в состав единого недвижимого комплекса –	
5.5. Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-
либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-
Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного	-

Декларация об объекте недвижимости

наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	
Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	-
6. Правообладатель объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства) -	
6.1. Физическое лицо	
Фамилия Олещук	
Имя Яна	
Отчество (указывается при наличии) Олеговна	
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии) 21102265887	
Вид и номер документа, удостоверяющего личность Паспорт РФ 20 20 № 490393	
Выдан ГУ МВД России по Воронежской области 05.12.2020 г.	
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания	
Почтовый индекс -	
Субъект Российской Федерации Воронежская обл	
Город -	
Район Каширский район	
Населенный пункт (село, поселок) с. Запрудское	
Улица (проспект, переулок) ул. Советская	
Номер дома (владения, участка) д. 2	
Номер корпуса (строения) -	
Номер квартиры (комнаты) -	
Адрес электронной почты -	
6.2. Юридическое лицо	
Полное наименование -	
ОГРН -	
Дата государственной регистрации -	
ИНН -	
Страна регистрации (инкорпорации) -	
Дата регистрации -	
Регистрационный номер -	
Почтовый индекс -	
Почтовый адрес -	
Субъект Российской Федерации -	
Город -	
Район -	
Населенный пункт (село, поселок) -	
Улица (проспект, переулок) -	
Номер дома (владения, участка) -	

Декларация об объекте недвижимости

Номер корпуса (строения) -		
Адрес электронной почты -		
6.3. Публичное образование		
6.3.1. Российская Федерация		
6.3.2. Субъект Российской Федерации	-	
Полное наименование -		
6.3.3. Муниципальное образование		
Полное наименование -		
6.3.4. Иностранное государство		
Полное наименование -		
7. Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)		
7.1. Физическое лицо		
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя -		
Фамилия -		
Имя -		
Отчество (указывается при наличии) -		
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии) -		
Вид и номер документа, удостоверяющего личность -		
Выдан -		
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания		
Почтовый индекс -		
Субъект Российской Федерации -		
Город -		
Район -		
Населенный пункт (село, поселок) -		
Улица (проспект, переулок) -		
Номер дома (владения, участка) -		
Номер корпуса (строения) -		
Номер квартиры (комнаты) -		
Адрес электронной почты -		
7.2. Юридическое лицо		
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя -		
Полное наименование -		
ОГРН -		
Дата государственной регистрации -		
ИНН -		
Страна регистрации (инкорпорации) -		
Дата регистрации -		
Регистрационный номер -		
Почтовый индекс -		
Почтовый адрес		
Субъект Российской Федерации -		
Город -		
Район -		
Населенный пункт (село, поселок) -		
Улица (проспект, переулок) -		
8. Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости		
Земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного		

5

Декларация об объекте недвижимости	
строительства)	Выписка из ЕГРН № 99/2022/443648729 от 17.01.2022 г.
9. Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаю	
10. Согласие на обработку его персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иные действия, необходимые для обработки его персональных данных в рамках предоставления органами регистрации прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги, подтверждаю	
11. Приложение -	
Дата 17.01.2022	

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»

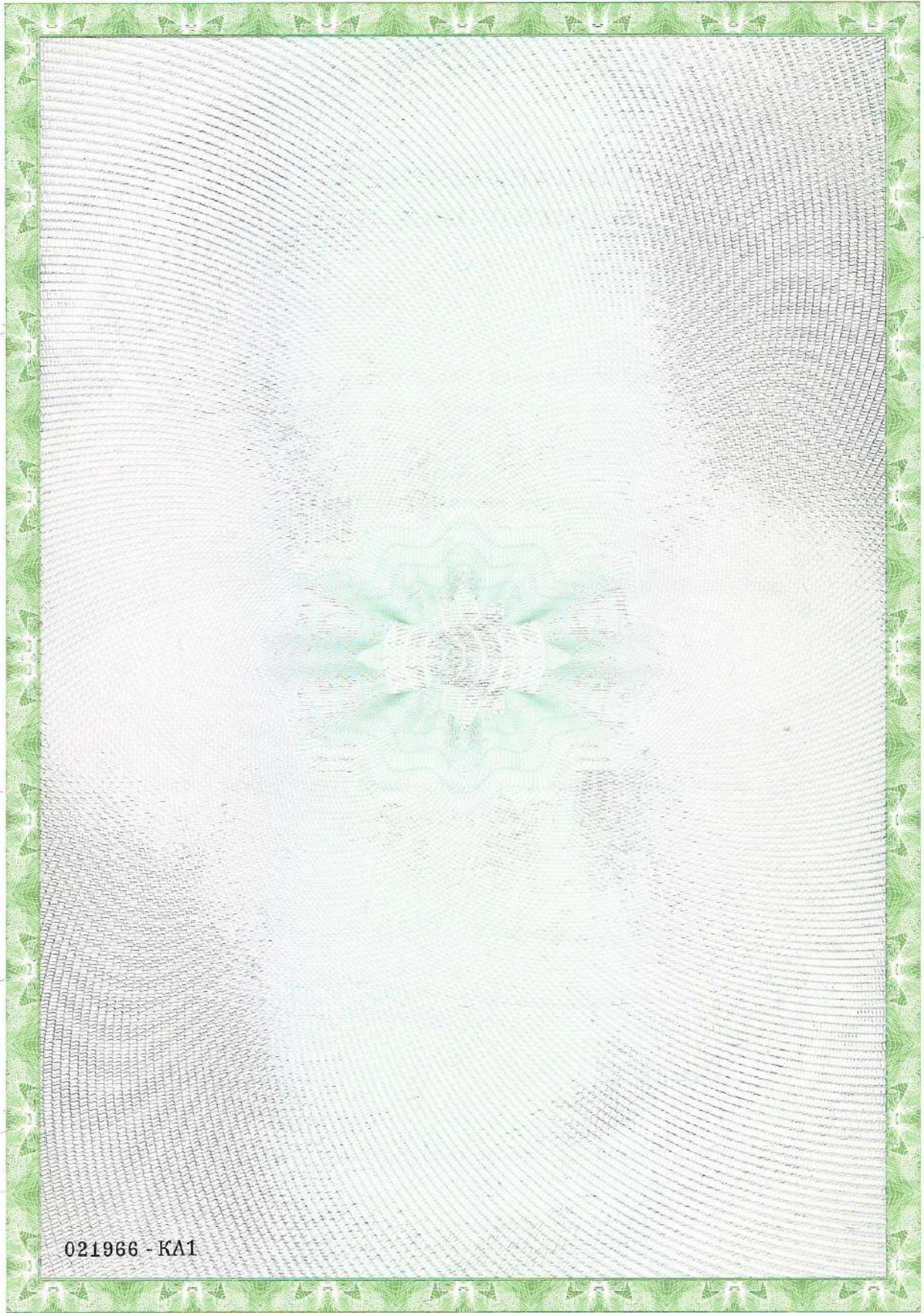
выдан **Чернову Дмитрию Сергеевичу**

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 (ВЫГОДОПРИБРАТЕЛИ):** 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 / зашифрования 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 требование 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 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:
АО «ВСТИ»

От Страхователя:
Чернова А.В.
Генеральный директор
Устав



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Ефимовская Ю.В.
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_otsenchnikov.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

