ООО "Консультационно - аналитический центр "Ритм & Ко"

ИНН 3665043472
Адрес: 394006, г. Воронеж, ул. Свободы, д. 59, офис 17, ☐ (473) 240-33-54, (473) 277-19-98
р\счет № 40702810900000037622 в АО «Райффайзенбанк»,
БИК 044525700, кор. счет № 30101810200000000700
e-mail: ritmko@mail.ru

"УТВЕРЖДАЮ"
Директор
ООО "Консультационно-аналитический центр «Ритм & Ко"

_____Л.А. Бутенко

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА

о рыночной стоимости недвижимого имущества

Дата составления: 22.01.2025 г.
Идентификационный номер заключения эксперта: 1-01/25
Место составления заключения: г. Воронеж
Основание для производства экспертизы:
Определение Арбитражного суда Воронежской области от 25 декабря 2024г. по делу №А14-11966/2021 об отложении судебного заседания и назначении судебной экспертизы
Орган, назначивший экспертизу**: *Арбитражный суд Воронежской области***
Эксперт**: *Бутенко Евгений Викторович***

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ 3
1.1. Общие сведения о заключении эксперта по судебной экспертизе 3
1.2. Общие выводы и ответы эксперта на поставленные судом вопросы 5
2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ 7
Анализ достаточности и достоверности информации 7
ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ЭКСПЕРТИЗЫ 7
Сведения об имущественных правах 10
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта экспертизы, которые имеют специфику, влияющую на результаты экспертизы 10
Идентификация сегмента рынка объекта экспертизы 22
Методология проведения Экспертизы 22
Процесс проведения экспертизы 23
Выбор и обоснование подхода к экспертизе рыночной стоимости 24
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ 25
Анализ рынка объекта экспертизы и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов 25
РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 64
3.ВЫВОДЫ 105
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ЭКСПЕРТИЗЫ 105
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ 105
П Р И Л О Ж Е Н И Я 106

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1.1. Общие сведения о заключении эксперта по судебной экспертизе

Номер, вид судебной экспертизы, ее тип	1-01/25 от 22.01.2025 года, стоимостная экспертиза
Основание для производства судебной экспертизы	Определение Арбитражного суда Воронежской области от 25 декабря 2024г. по делу №А14-11966/2021 об отложении судебного заседания и назначении судебной экспертизы
Сведения об органе или о лице, назначившего судебную экспертизу	Арбитражный суд Воронежской области. 394030, г. Воронеж, ул. Среднемосковская, 77 Тел.: (473) 2525344, факс (473) 252-47-09 E-mail: voronej.info@arbitr.ru Сайт http://www.voronej.arbitr.ru Судья Т.М.Коновкина
Сведения о судебно-экспертном учреждении	ООО «Консультационно – аналитический центр «Ритм & Ко» ОГРН 1043600002115 от 14.01.2004 г. ИНН 3665043472, КПП 366401001 р\счет № 40702810900000037622 в АО «Райффайзенбанк», БИК 044525700, кор. счет № 30101810200000000700. e-mail: ritmko@mail.ru. 394006, г. Воронеж, ул. Свободы, 59, офис 17 т. (473) 240-33-54, 277-19-98.
Полис страхования юридического лица	Страховая ответственность застрахована в СПАО «Ингосстрах». Страховой договор (полис) обязательного страхования ответственности № 433-524-0010517/24 выдан 26 января 2024 года сроком действия с 11 февраля 2024 года по 10 февраля 2025 года на сумму 5 000 000 рублей. См. Приложения.
Эксперт, выполняющий экспертизу	**Бутенко Евгений Викторович,** 19.03.1974 г.р. Паспорт 20 19 299622 выдан ГУ МВД России по Воронежской области 04.04.2019 года. Дополнительное образование: - Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права «Профессиональная оценка и экспертиза прав собственности». Специализация – Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Диплом ПП № 606502; - Квалификационный аттестат - оценка недвижимости №041100-1, выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр» 10.07.2024 года. Срок действия квалификационного аттестата с 10.07.2024 г по 10.07.2027 г. - Действительный член АРМО. Свидетельство о членстве в СРО № 1334-07 номер в реестре 739; - Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в ОСАО «Ингосстрах». Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-524-048795/24 выдан 09 апреля 2024 г. Срок действия договора с 22 апреля 2024 г. по 21 апреля 2025 г. на сумму 3 000 000 рублей. Стаж работы – 21 год (с 2003 г.).
Предупреждение эксперта в соответствии с законодательством РФ об ответственности за дачу заведомо ложного заключения	Предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения в соответствии с законодательством Российской Федерации _____ эксперт Бутенко Е.В.
Вопросы, поставленные перед экспертами	***В соответствии с определением суда***: 1. «Какова рыночная стоимость нежилого здания, площадью 455,5 кв.м., кадастровый номер: 36:28:0200077:111, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, пос. Латная, ул. Строителей, д. 2 «А»?;

	2. Какова рыночная стоимость нежилого здания, площадью 997,2 кв.м., кадастровый номер: 36:28:0200077:66, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, рп. Латная, ул. Строителей, д. 2 А?; 3. Какова рыночная стоимость земельного участка, площадью 13 416 +/- 58 кв.м., кадастровый номер: 36:28:0200077:19, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, рп. Латная, ул. Строителей, уч. №2 А, с учетом находящихся на этом земельном участке объектов инфраструктуры (электрической подстанции, артезианской скважины, газовых сетей и т.п.)?».
Объекты судебной экспертизы (объекты исследования)	1. Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 455,5 кв.м., адрес объекта: Воронежская область,Семилукский р-он, пос.Латная, ул.Строителей, дом №2"А" 2. Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 997,2 кв.м., адрес объекта: Воронежская область, Семилукский р-он, пос.Латная, ул.Строителей, дом №2"А" 3. Земельный участок, разрешенное использование: для промышленного производства, площадью 13 416 +/- 58 кв.м., кадастровый номер: 36:28:0200077:19, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, рп. Латная, ул. Строителей, уч. №2 А
Месторасположение объектов экспертизы (объектов исследования)	Воронежская область, Семилукский район, рп. Латная, ул. Строителей, уч. №2 А
Материалы дела, представленные эксперту для производства экспертизы	1. Копия Определение Арбитражного суда Воронежской области от 25 декабря 2024г. по делу №А14-11966/2021 об отложении судебного заседания и назначении судебной экспертизы; 2. Копия Выписки из ЕГРН от 18.04.2024 №КУВИ-001/2024-10981098 Все материалы дела были получены в секретариате арбитражного суда 09.01.2025 г.
Заявленные ходатайства, результаты их рассмотрения	Дополнительных ходатайств не заявлялось.
Форма заключения эксперта	Письменная.
Задача экспертизы	Определение рыночной стоимости объектов экспертизы.
Дата экспертизы	16.01.2025 г.
Период проведения экспертизы	16.01.2025 г. – 22.01.2025 г.
Дата осмотра	16.01.2025 г.
Сведения об участниках процесса, присутствовавших при проведении исследования	При проведении исследования, за исключением специалиста (эксперта), иных участников процесса не присутствовало.
Применяемые нормативные документы, стандарты, понятия и термины	Заключение экспертов по экспертизе выполнено в соответствии с: 1. Федеральный закон от 31.05.2001г. N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями); 2. Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14.11.2002г. №138-ФЗ (ГПК РФ) (с изменениями и дополнениями); 3. Арбитражный процессуальный кодекс РФ; 4. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. N 195-ФЗ. ***Судебная экспертиза*** – процессуальное действие, состоящее из проведения исследований и дачи заключения экспертом по вопросам, разрешение которых требует специальных знаний в области науки, техники, искусства или ремесла и которые поставлены перед экспертом

	судом, судьей, органом дознания, лицом, производящим дознание следователем, в целях установления обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу. ***<u>Заключение эксперта</u>*** – письменный документ, отражающий ход и результаты исследований, проведенных экспертом. Поскольку на разрешение эксперта поставлен вопрос «какова рыночная стоимость следующего имущества…?», то Исполнитель, проводящий экспертизу, и Заказчик, назначивший экспертизу, являются субъектами оценочной деятельности и оказание услуг по определению суда должно осуществляться также и в соответствии с Федеральным законом от «29» июля 1998г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и с нижеперечисленными нормативными документами: *1. Общие стандарты оценки :* - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I) - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); 2. *Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки:* - федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611; Методику исследований и порядок выполнения услуг Исполнитель (эксперт) выбирает самостоятельно (ст. 14 Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ»). Данные об источниках получения информации: интернет-сайты: https://www.avito.ru (ruads.org), АрхивОценщика.рф.

1.2. Общие выводы и ответы эксперта на поставленные судом вопросы

На разрешение эксперта были поставлены следующие вопросы:

1. «Какова рыночная стоимость нежилого здания, площадью 455,5 кв.м., кадастровый номер: 36:28:0200077:111, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, пос. Латная, ул. Строителей, д. 2 «А»?;
2. Какова рыночная стоимость нежилого здания, площадью 997,2 кв.м., кадастровый номер: 36:28:0200077:66, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, рп. Латная, ул. Строителей, д. 2 А?;
3. Какова рыночная стоимость земельного участка, площадью 13 416 +/- 58 кв.м., кадастровый номер: 36:28:0200077:19, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, рп. Латная, ул. Строителей, уч. №2 А, с учетом находящихся на этом земельном участке объектов инфраструктуры (электрической подстанции, артезианской скважины, газовых сетей и т.п.)?».

В результате произведенных исследований и расчетов в ходе производства экспертизы Эксперты пришли к следующему выводу:

На вопрос: «Какова рыночная стоимость нежилого здания, площадью 455,5 кв.м., кадастровый номер: 36:28:0200077:111, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, пос. Латная, ул. Строителей, д. 2 «А»?

Ответ:

Величина рыночной стоимости нежилого здания, площадью 455,5 кв.м., кадастровый номер: 36:28:0200077:111, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, пос. Латная, ул. Строителей, д. 2 «А» составляет:

с НДС:

17 058 263 (Семнадцать миллионов пятьдесят восемь тысяч двести шестьдесят три) рубля

без НДС:

14 215 219 (Четырнадцать миллионов двести пятнадцать тысяч двести девятнадцать) рублей.

На вопрос: «Какова рыночная стоимость нежилого здания, площадью 997,2 кв.м., кадастровый номер: 36:28:0200077:66, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, рп. Латная, ул. Строителей, д. 2 А?

Ответ:

Величина рыночной стоимости нежилого здания, площадью 997,2 кв.м., кадастровый номер: 36:28:0200077:66, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, рп. Латная, ул. Строителей, д. 2 А составляет:

с НДС:

26 114 674 (Двадцать шесть миллионов сто четырнадцать тысяч шестьсот семьдесят четыре) рубля

без НДС:

21 762 228 (Двадцать один миллион семьсот шестьдесят две тысячи двести двадцать восемь) рублей.

На вопрос: «Какова рыночная стоимость земельного участка, площадью 13 416 +/- 58 кв.м., кадастровый номер: 36:28:0200077:19, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, рп. Латная, ул. Строителей, уч. №2 А, с учетом находящихся на этом земельном участке объектов инфраструктуры (электрической подстанции, артезианской скважины, газовых сетей и т.п.)?»

Ответ:

Величина рыночной стоимости земельного участка, площадью 13 416 +/- 58 кв.м., кадастровый номер: 36:28:0200077:19, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, рп. Латная, ул. Строителей, уч. №2 А составляет:

11 779 248* (Одиннадцать миллионов семьсот семьдесят девять тысяч двести сорок восемь) рублей

* В соответствии со статьей №146 (см. п. п. 6) Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения.

Эксперт **Бутенко Е.В.**

2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

Анализ достаточности и достоверности информации

Эксперт, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком экспертизы.

Информация, предоставленная Судом, заверена подписью должностного лица и печатью. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Эксперта нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У эксперта нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал эксперт, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта экспертизы.

Информация, прежде всего, является достаточной, это сведения об объекте экспертизы, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Эксперт исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для экспертизы объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объектах экспертизы получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен ниже, а копии представленной документации приведены в Приложении к заключению эксперта.

Источники:

1. Копия Определение Арбитражного суда Воронежской области от 25 декабря 2024г. по делу №А14-11966/2021 об отложении судебного заседания и назначении судебной экспертизы;
2. Копия Выписки из ЕГРН от 18.04.2024 №КУВИ-001/2024-10981098
3. Интернет-портал «Яндекс.карты»: http://maps.yandex.ru и «Google.карты»: http://maps.google.ru.

Описание объектов экспертизы составлено на основании анализа документов, предоставленных Арбитражным судом Воронежской области. Осмотр Объектов экспертизы проводился 16 января 2025 года. Эксперт произвел осмотр зданий и прилегающей территории, для проведения исследования местоположения объекта относительно локальных особенностей. Далее приведено описание.

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ЭКСПЕРТИЗЫ

Объектами экспертизы является

Имущественный комплекс:

- Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 455,5 кв.м., адрес объекта: Воронежская область, Семилукский р-он, пос. Латная, ул. Строителей, дом №2"А"

2. Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 997,2 кв.м., адрес объекта: Воронежская область, Семилукский р-он, пос. Латная, ул. Строителей, дом №2"А"

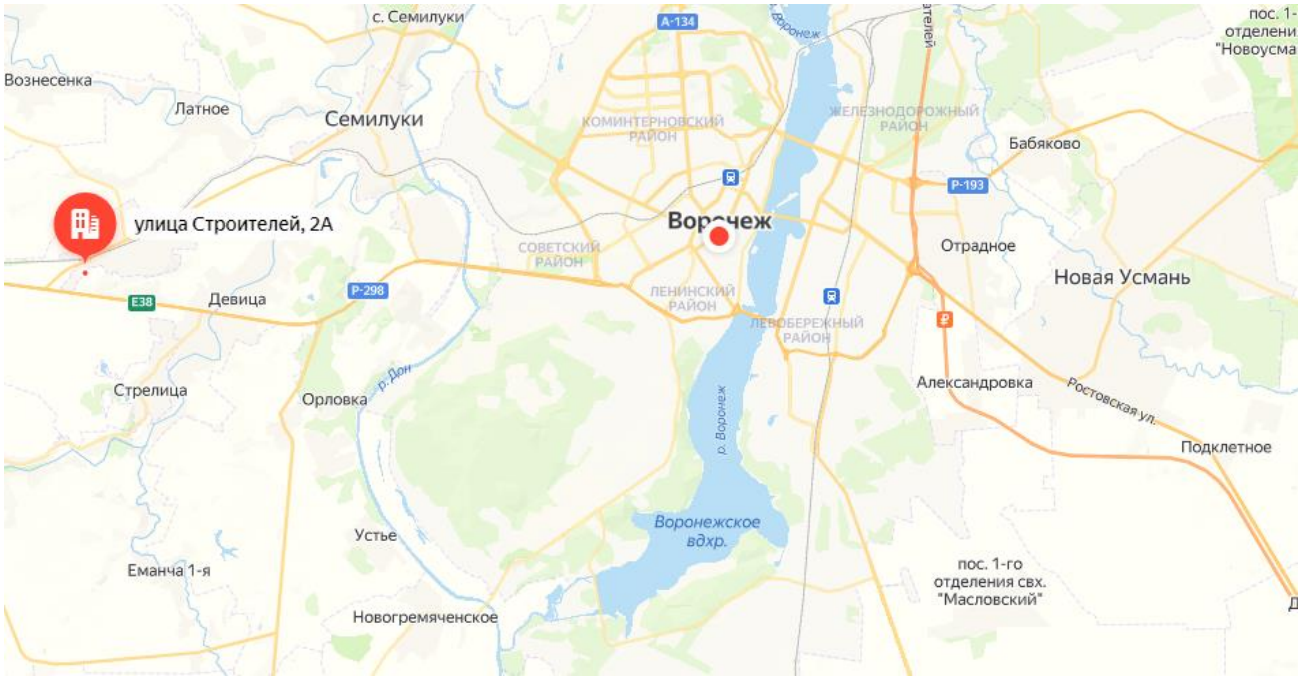
3.Земельный участок, разрешенное использование: для промышленного производства, площадью 13 416 +/- 58 кв.м., кадастровый номер: 36:28:0200077:19, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, рп. Латная, ул. Строителей, уч. №2 А

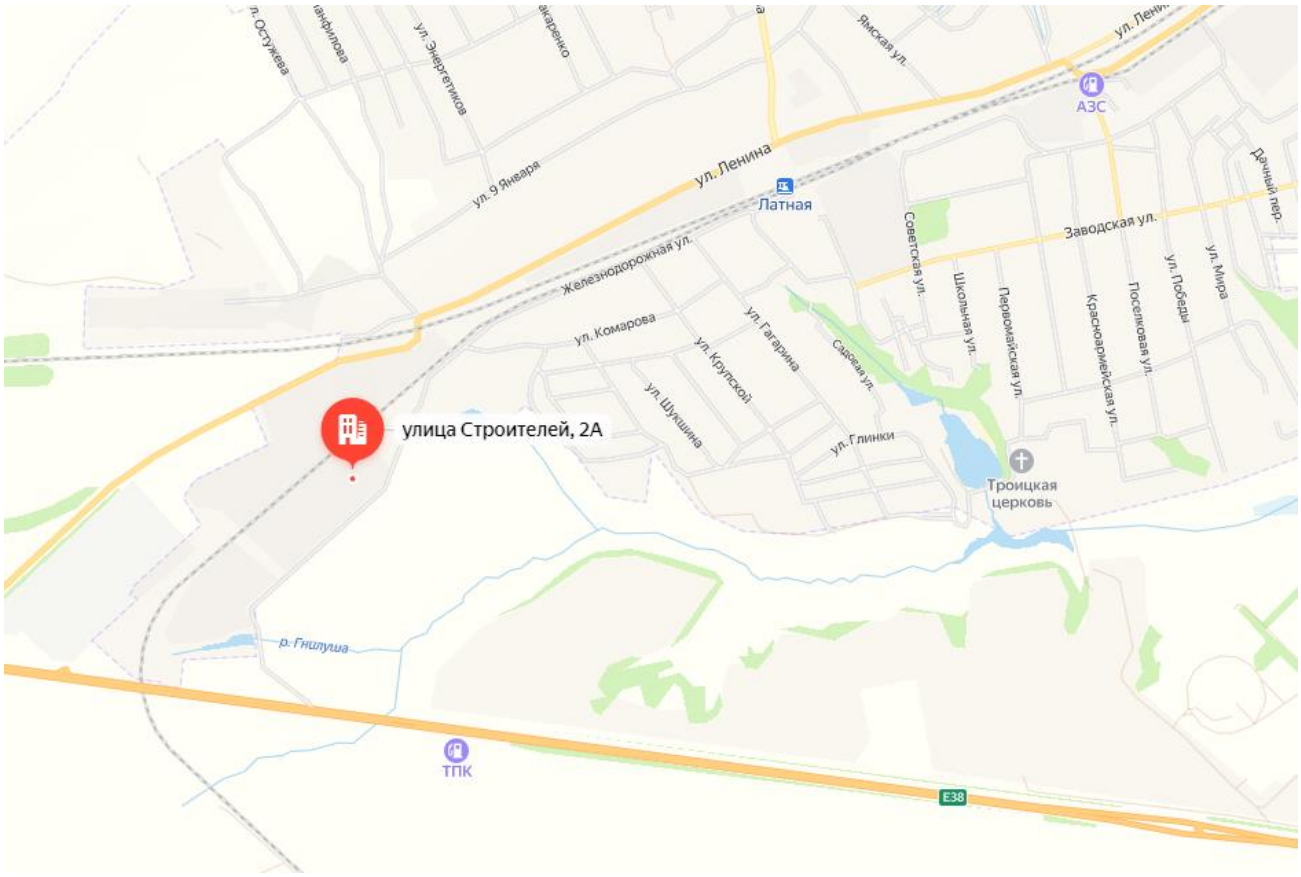
Источники информации, позволяющие установить основные характеристики объектов экспертизы

Тип данных об объекте экспертизы	Характеристика объектов экспертизы, наименование документа
Количественные и качественные характеристики объекта Экспертизы	Количественные и качественные характеристики объекта экспертизы установлены на основании документации, предоставленной Заказчиком и поименованной ниже. • Копия Определение Арбитражного суда Воронежской области от 25 декабря 2024г. по делу №А14-11966/2021 об отложении судебного

	заседания и назначении судебной экспертизы; • Копия выписки из ЕГРН от 18.04.2024 №КУВИ-001/2024-10981098 • На основании осмотра
Физические свойства объекта Экспертизы, износ и устаревание, количественные и качественные характеристики элементов имущества, входящего в состав объекта экспертизы, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, другие факторы и характеристики.	Описание объекта представлено в таблицах ниже, по данным документации, предоставленной Судом и данным осмотра имущества

Местоположение относительно карты местности.





Анализ среды местоположения.

Объекты экспертизы находятся в промышленной зоне поселка Латная Семилукского района, который находится около 20 км от областного центра на автодороге Р-298, которая соединяет Воронежский, Курский и Белгородский регион.

Объекты экспертизы располагаются на улице Строителей. Производственная база находится на окраине городского поселения, в непосредственной близости автодорога Воронеж - Курск, недалеко имеется железная дорога, ведущая к элеватору.

Степень застройки района низкая. Динамика застройки - стабильная. Район обеспечен всеми необходимыми коммуникациями. К объектам экспертизы подведены электроосвещение, водоснабжение от артезианской скважины, газоснабжение (централизованное) на территории находится ГРП.

Территория не подвержена затоплениям. Экологическая ситуация нормальная. Территория предприятия и производственной базы огорожена бетонным забором с 3-х сторон и не имеет разделения с одной стороны с производственным зданием и частично заасфальтирована, что дает возможность использовать территорию, как площадку открытого хранения. Имеется парковка для автомашин, удобные подъезды для погрузки-разгрузки товара.

Удобство подъезда, наличие свободной парковки для автомобилей на территории комплекса, асфальтированная территория.

Характеристика местоположения объекта экспертизы

Показатель	Описание или характеристика показателя
Транспортная доступность	*Хорошая*
Обеспеченность общественным транспортом	*Общественный транспорт только в областной центр.*
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	*Торговые и производственные здания и сооружения. Складские комплексы.*
Расстояние от остановок общественного транспорта:	*В пределах 200 м*

Расстояние от основных магистралей:	*В пределах 300м*
Основной тип застройки	*Отдельные здания*
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	*Удовлетворительное*
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	*собственный транспорт*
Состояние прилегающей территории	*Хорошее*

Характеристики объектов экспертизы:

Сведения об имущественных правах

Объект экспертизы находится на праве собственности.

Собственником объектов экспертизы на дату экспертизы является ООО «НДСТ» ИНН 3628015205 право собственности зарегистрировано на основании Постановление Девятнадцатого Арбитражного Апеляционного суда от 15.09.2022 г. дата госрегистрации 04.10.2022 г.

Экспертиза представленной Заказчиком документации экспертами не проводилась. Соответствующая информация применяется Экспертами в предположении ее объективности и достоверности на дату экспертизы

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта экспертизы, которые имеют специфику, влияющую на результаты экспертизы

В качестве источника количественных и качественных характеристик объекта экспертизы были использованы результаты исследования всех предоставленных судом документов и изучения информации из открытых сведений, т.е. данных Росреестра, спутниковых снимков карты Гугл.

На основании представленной документации, были определены данные, позволяющие установить основные характеристики объектов экспертизы для их точного описания. Полученная информация сведена в таблицы ниже.

Выписка из ЕГРН от 18.04.2024 №КУВИ-001/2024-10981098

Результаты осмотра недвижимого имущества. (все документы представлены в Приложении)

Состав и количественные характеристики объектов экспертизы:

Описание земельного участка

Показатель	Значение показателя
Общие сведения	
Наименование объекта оценки	Земельный участок
Адрес	РФ, Воронежская обл., Семилукский р-он, пос.Латная, ул.Строителей, уч. №2 А
Транспортная доступность к земельному участку	Хорошие подъездные пути, дорога с твердым покрытием
Обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройство	Электрические сети, артезианская скважина, газоснабжение (централизованное) на участке с ГРП
Правовой режим земельного участка	
Кадастровый (или условный) номер земельного участка	36:28:0200077:19

Кадастровая стоимость, (руб)	Земельный участок: 36:28:0200077:19 Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав Вид объекта недвижимости: Земельный участок Вид земельного участка: Землепользование Дата присвоения: 15.03.2011 Кадастровый номер: 36:28:0200077:19 Кадастровый квартал: 36:28:0200077 Адрес: Воронежская область, р-н Семилукский, Латненское сельское поселение, рп Латная, ул Строителей, Развернуть Площадь уточненная: 13416.00 кв. м Статус: Учтенный Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: для промышленного производства Форма собственности: Частная Кадастровая стоимость: 11 610 072,24 руб. Удельный показатель кадастровой стоимости: 865,39 руб./кв. м 11 610 072,24 руб.
Правоустанавливающие документы	Постановление Девятнадцатого Арбитражного Апелляционного суда от 15.09.2022 г.
Вид вещного права	Собственность, №36:28:0200077:19-36/091/2022-47 от 04 октября 2022 года
Категория земель, в границах которых расположен земельный участок	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для промышленного производства
Форма земельного участка, топография земельного участка	Рельеф земельного участка ровный
Сервитуты, обременения и ограничения вещных прав на земельный участок	

Земельный участок
Дата обновления информации: 19.04.2024

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	36:28:0200077:19
Дата присвоения кадастрового номера	15.03.2011
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Воронежская область, р-н Семилукский, Латненское сельское поселение, рп Латная, ул Строителей, уч №2а
Площадь, кв.м	13416
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для промышленного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	11610072.24
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	30.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 36:28:0200077:19-36/091/2022-47 от 04.10.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 36-36-29/019/2012-060 от 02.04.2012 Аренда № 36-36-29/019/2012-060 от 02.04.2012

Физические параметры	
Площадь, м^2	13416
Конфигурация участка	Многоугольная
Топография	Ровный
Наличие улучшений	Территория огорожена с 3-х сторон, с одной стороны имеет общую территорию с промпредприятием, на территории находится административное здание, производственное здание, собственная трансформаторная подстанция, ГРП, артезианская скважина. Все коммуникации введены в эксплуатацию, но временно отключены. На территории круглосуточная охрана, въезд через ворота.

Характеристики оцениваемых строений:

Наименование объекта оценки	Год постройки	Год ввода	Технический документ	Кадастровый номер	Правоустанавливающие документы	Адрес
Здания и сооружения						
Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 455,5 кв.м., адрес объекта: Воронежская область,Семилукский р-он, пос.Латная, ул.Строителей, дом №2"А"	1997	1997	н/д	36:28:0200077:111	Выписка из ЕГРН от 18.04.2024 №КУВИ-001/2024-10981098; Собственность, №36:28:0200077:111-36/091/2022-47 от 04 октября 2022 года; Постановление Девятнадцатого Арбитражного Апеляционного суда от 15.09.2022 г.	РФ, Воронежская обл., Семилукский р-он, пос.Латная, ул.Строителей, дом №2"А"
Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 997,2 кв.м., адрес объекта: Воронежская область, Семилукский р-он, пос.Латная, ул.Строителей, дом №2"А"	1997	1997	н/д	36:28:0200077:66	Выписка из ЕГРН от 18.04.2024 №КУВИ-001/2024-10981098; Собственность, №36:28:0200077:66-36/091/2022-47 от 04 октября 2022 года; Постановление Девятнадцатого Арбитражного Апеляционного суда от 15.09.2022 г.	РФ, Воронежская обл., Семилукский р-он, пос.Латная, ул.Строителей, дом №2"А"

Наименование объекта оценки	Год постройки	Этажность	Площадь по внешнему обмеру, ($м^2$)	Высота, (м)	Объем, ($м^3$)	Площадь по внутреннему обмеру, ($м^2$)	Характеристика объекта	Техническое состояние
Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 455,5 кв.м., адрес объекта: Воронежская область,Семилукский р-он, пос.Латная, ул.Строителей, дом №2"А"	1997	2	240*	6,0*	2100*	455,5	Фундаменты - монолитные железобетоные; стены - кирпичные; перекрытия-бетонные, крыша – плоская, металлическая, проемы оконные - пластиковые; дверные - пластиковые, внутренние двери - деревянные, полы-бетонные, керамогранит, ламинат, плитка керамическая, отделка-простая офисная. Имеется - электроосвещение, водоснабжение – от артезианской скважины, канализация, отопление от собственной котельной, система кондиционирования. Имеется подвальное помещение, которое может использоваться как производсьвенное.	Удовлетворительное, требует ремонта. Коммуникации отключены, но действующие.

Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 997,2 кв.м., адрес объекта: Воронежская область, Семилукский р-он, пос.Латная, ул.Строителей, дом №2"А"	1997	1	1008*	8,0*	8200*	997,2	Фундаменты - монолитные железобетоные; стены – бетонные панели, перекрытия - железобетонные фермы, крыша - двускатная, металлическая; проемы оконные - пластиковые; дверные - металлические ворота, внутренние двери - металлические, полы-бетонные, в технических комнатах - плитка керамическая, отделка-производственная. Имеется - электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление от собственной котельной. Внутри здания – имеются бытовые помещения (раздевалки и административное помещение, а также санузел и душевая, котельная). Имеются смотровые ямы.	Состояние удовлетворительное, рабочее. Коммуникации отключены, но действующие.

*красным цветом представлены данные по расчетам эксперта, на основании визуального осмотра и служат лишь для описания объектов экспертизы. В расчетах данные параметры не используются

Здание

Дата обновления информации: 19.04.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	36:28:0200077:111
Дата присвоения кадастрового номера	23.12.2013
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Воронежская область, Семилукский район, пос. Латная, ул. Строителей, дом № 2"А".
Площадь, кв.м	455.5
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1987

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1135042.23
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	14.11.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	15055
Условный номер	36:28:02 00 077:0001:15055:2002-2-32

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

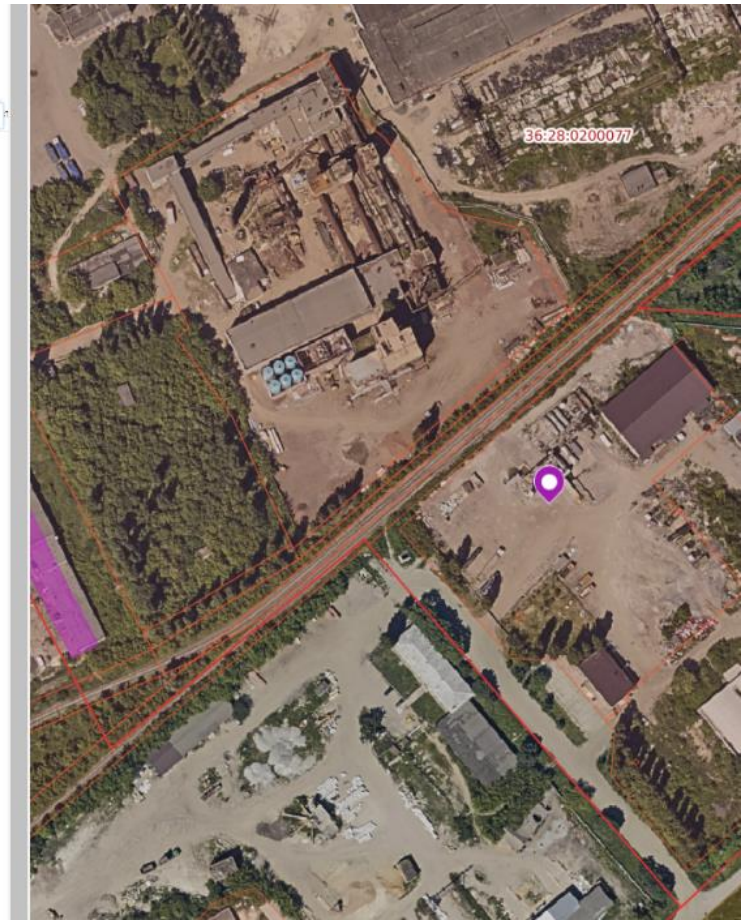
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 36:28:0200077:111-36/091/2022-47 от 04.10.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 36-36-29/019/2012-059 от 02.04.2012

Здание: 36:28:0200077:111

Без координат границ

Информация | Сервисы | Объекты | Связанные ЗУ

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	23.12.2013
Кадастровый номер	36:28:0200077:111
Кадастровый квартал	36:28:0200077
Адрес	Воронежская область, Семилукский район, пос. Латная, ул. Строителей, дом № 2"А".
Наименование	нежилое здание
Назначение	Нежилое
Площадь общая	455,5 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	1 135 042,23 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	2 491,86 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	2
Количество подземных этажей	-
Материал стен	-
Завершение строительства	1987 г.
Ввод в эксплуатацию	-



Здание

Дата обновления информации: 19.04.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	36:28:0200077:66
Дата присвоения кадастрового номера	09.10.2012
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Воронежская область, р-н. Семилукский, рп. Латная, ул. Строителей, д. 2а
Площадь, кв.м	997.2
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1987

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2484882.79
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	14.11.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	15055
Условный номер	36:28:02 00 077:0001:15055:2002-2-31

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 36:28:0200077:66-36/091/2022-48 от 04.10.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 36-36-29/019/2012-059 от 02.04.2012 № 36-36-29/019/2012-059 от 02.04.2012

Назад в найденные объекты

Здание: 36:28:0200077:66

Без координат границ

Информация | Сервисы | Объекты | Связанные ЗУ

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	09.10.2012
Кадастровый номер	36:28:0200077:66
Кадастровый квартал	36:28:0200077
Адрес	Воронежская область, р-н. Семилукский, рп. Латная, ул. Строителей, д. 2а
Наименование	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Площадь общая	997,2 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	2 484 882,79 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	2 491,86 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	2
Количество подземных этажей	-
Материал стен	-
Завершение строительства	1987 г.

На основании визуального осмотра Эксперт пришел к выводу, что общее техническое состояние зданий можно оценить как удовлетворительное, требующее текущего ремонта и подключения коммуникаций. На дату экспертизы объект не используется.

Основные конструктивные элементы зданий в удовлетворительном состоянии, короткоживущие элементы в удовлетворительном состоянии.

Для общего представления о техническом состоянии представлены результаты фотофиксации.

Результаты фотофиксации.

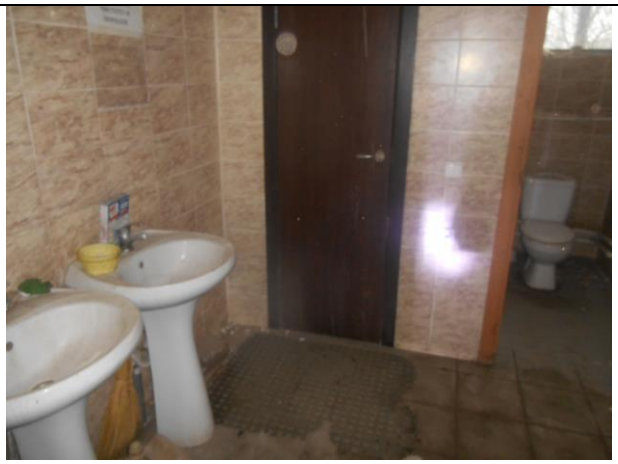
Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 455,5 кв.м.	
Помещения внутри 1 этаж	

2 этаж	

Подвальные помещения:	
Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 997,2 кв.м.	

Санузел и душевые

Котельная, бытовые помещения

	
Офисные помещения	
Территория участка	

Идентификация сегмента рынка объекта экспертизы

Объекты экспертизы относятся к сегменту рынка – производственно-складская база.

Методология проведения Экспертизы

Процедура экспертизы по определению рыночной стоимости объектов недвижимости включает в себя следующие этапы:

1) Определение задачи экспертизы:
- Поставленные вопросы перед экспертом
- Цель экспертизы
- Вид определяемой стоимости
- Установление исследуемых имущественных прав
- Время и место проведения экспертизы

2) Составление плана и договора на проведение экспертизы
- График работ по экспертизе
- Источник информации
- Выбор методов проведения экспертизы
- Затраты на проведение экспертизы
- Денежное вознаграждение за проведение экспертизы
- Составление договора на проведение судебной экспертизы

3) Сбор и анализ информации
- Осмотр объекта экспертизы и прилегающей территории
- Юридическое описание объектов экспертизы
- Физические характеристики и местоположение
- Экономическая ситуация
- Сбор информации о продажах аналогичных объектов на рынке
- Проверка достоверности собранной информации
- Анализ и обработка информации

4) Анализ лучшего и наиболее эффективного использования

5) Расчет рыночной стоимости объекта экспертизы на основе различных подходов:
- определение стоимости на основе доходного подхода
- определение стоимости на основе сравнительного подхода
- определение стоимости на основе затратного подхода

6) Согласование полученных результатов и выведение итоговой величины стоимости объекта экспертизы
- Проверка полученных данных о величине стоимости
- Допущения и ограничивающие условия, обусловленные полнотой и достоверностью использованной информации
- Выведение итоговой величины стоимости

7) Составление письменного заключения экспертов с отражением оценки результатов исследований, обоснованием и формулировкой выводов по поставленным вопросам перед экспертами.

Процесс проведения экспертизы

Процесс проведения экспертизы начинается с ознакомления экспертами с материалами дела, представленных им судом, с общего осмотра места расположения объектов экспертизы, а также описания объектов экспертизы, их состояния и выделения особенностей исследуемой собственности на основании анализа собранной информации об объектах экспертизы и объектах аналогичного функционального назначения.

Следующий этап экспертизы – собственно определение стоимости. При определении стоимости используются затратный, доходный подходы и сравнительный подход (подход сравнительного анализа продаж).

Каждый из указанных подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ полученных результатов позволяет оценить достоинства и недостатки каждого из подходов и установить окончательную стоимость объекта на основании данных того из них, который расценивается как наиболее надежный.

Оценка затратным подходом

Затратный подход оценки основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомленный покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за какой-либо объект недвижимости большую сумму денег, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных издержек. Затратный подход показывает оценку рыночной стоимости имущества за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные процедуры оценки при данном подходе:

- Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
- Расчет стоимости возведения новых аналогичных зданий и сооружений, получение восстановительной стоимости с учетом предпринимательского дохода.
- Определение физического, функционального и внешнего износа имущества.
- Уменьшение восстановительной стоимости на сумму накопленного износа для получения текущей стоимости здания.
- Добавление к рассчитанной текущей стоимости имущества стоимости прав на землю.

Оценка сравнительным подходом

Данный подход основывается на принципе замещения, т.е. имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести равноценный по качеству и пригодности объект. По этому подходу рыночная стоимость определяется на основе анализа недавних продаж имущества, которое схоже с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, потребительским качествам, доходу, который они производят.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже имущества, аналогичного оцениваемому.
2. отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. подбор подходящих единиц измерения (таких как доллар США или Российский рубль за куб. метр) и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных на рынке по времени продажи, местоположению, условиям продажи и другим существенным характеристикам.
5. корректировка цены по каждому из сравнимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины корректировок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода сопоставимых пар, регрессивного анализа или других методов.

6. установление стоимости оцениваемого объекта путем скорректированных цен сравнимых объектов.

Оценка доходным подходом

Этот подход основывается на принципе ожидания, утверждающем, что типичный покупатель приобретает имущество в ожидании получения будущих доходов и выгод. Иными словами, стоимость имущества может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.
Основные процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной арендной ставкой.
2. оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взыскания арендных платежей производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
3. расчет издержек по эксплуатации оцениваемого имущества основывается на анализе фактических издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи (выплаты по закладным), проценты и амортизационные отчисления.
4. полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость имущества рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Решение об оценке

Заключительным элементом процесса экспертизы является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

Выбор и обоснование подхода к экспертизе рыночной стоимости

Обоснование выбора подходов в рамках экспертизы по определению рыночной стоимости: Экспертом (Оценщиком) проведен анализ возможности применения указанных подходов:

Затратный подход – Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. (ФСО V п. 24).

Сравнительный подход – Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. (ФСО V п. 4).

Доходный подход – Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. (ФСО V п. 11).

Сравнительный подход.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Для применения данного подхода требуется достоверная и достаточная информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Так как данный рынок развит и предложений достаточно Эксперт принял решение применить сравнительный подход.

Доходный подход.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Выгодным источником информации для доходного подхода является сдача помещений в аренду. В данном случае, доходный подход не применяется, так как у Эксперта отсутствует информация о стоимости и сроках восстановления коммуникаций для нормального функционирования исследуемых помещений.

Затратный подход.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Затратный подход не применялся, так как отсутствуют технические замеры улучшений, что не позволяет точно рассчитать полную восстановительную стоимость объектов недвижимого имущества.

Выводы: Целью данной экспертизы является определение рыночной стоимости объектов для обоснования стоимости Объектов оценки с целью определения начальной продажной цены.

Таким образом, изучив рынок и имея достаточный объем достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, **эксперт использует сравнительный подход для оценки данного вида недвижимого имущества**.

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ЭКСПЕРТИЗЫ

Анализ рынка объекта экспертизы и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

Различная законодательная база в области приватизации земли, жилых и нежилых объектов недвижимости послужила причиной образования, как минимум, трех сегментов на этом рынке:

- **рынок жилья** — с подразделением на городское и загородное жильё;
- **рынок нежилых помещений** (в том числе коммерческой недвижимости) — с выделением в его составе рынков офисов, торговых площадей, складских помещений и промышленной недвижимости;
- **рынок земельных участков.**

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки.

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.

Рынком считается совокупность организационных, технических, правовых и других механизмов, обеспечивающих взаимодействие и совершение сделок между продавцами и покупателями.

Специфическими особенностями рынка недвижимости являются:

1. Локальный характер. В силу того, что недвижимость привязана к конкретному местоположению, покупателем с наибольшей степенью вероятности станет человек, живущий или осуществляющими деятельность в этой местности.

2.Слабые взаимозаменяемость и стандартизированность. Каждый объект недвижимости уникален, поэтому редко можно найти два объекта, обладающих одинаковым набором характеристик.

3.Соотношение спроса и предложения. В отличие от рынков, на которых соотношение спроса и предложения определяется большим количеством участников, на некоторых сегментах рынка может насчитываться всего несколько покупателей или продавцов. Кроме того, в силу уникальности объектов недвижимости некоторые события на этом рынке происходит из-за эмоций или недостаточной информированности отдельных участников.

4. Частный характер сделок. Сделки на этом рынке носят частный характер и обычно совершаются в результате относительно длинных переговоров. Открытая публичная информация часто бывает неполной и неверной.

Рынок недвижимости может быть сегментирован по следующим признакам:

- По функциональному назначению: жилая, коммерческая, промышленная, сельскохозяйственная недвижимость и т.д.
- По географическому фактору - в различных частях города и области существуют различные рыночные условия.
- По цене.
- По качеству (классу) недвижимости.
- По инвестиционной мотивации. Инвестор может приобретать недвижимость для защиты от инфляции, для получения дохода от сдачи в аренду, для использования в бизнесе или для других целей.
- По типу прав в собственности - для различных прав на недвижимость существуют различные рынки.

Основными цено-образующими факторами рынка недвижимости являются:

- Местоположение.
- Состояние.
- Площадь.

На рынке коммерческой недвижимости выделим три основных сегмента:

- Торговая недвижимость;
- Офисная недвижимость;
- Производственно-складская недвижимость.

В целом на стоимость аренды или продажи объектов недвижимости влияют следующие факторы:

назначение,
местоположение,
площадь,
качество помещений,
их функциональное назначение,
тип и срок арендного договора, форма оплаты.

Величина рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости определяется рядом критериев, в том числе:

- Классом и категорией недвижимости
- Месторасположением и целевым использованием
- Доступностью объекта (удобство выезда на ближайшие магистрали, парковка)
- Различные ограничения в пользовании, накладываемые собственником (например: ограничение количества и времени прохода посетителей, узкопрофильные направления деятельности, антиконкурентная политика при выборе арендаторов и т.п.)
- Функциональные возможности площадей (телефонные линии, инженерное обеспечение, вентиляция, кондиционирование, охрана)
- Условия пользования площадями (ремонт, реконструкция)
- Профессионально управляющий состав и сервисное обслуживание
- Эксплуатация и комплексное управление зданием
- Системы безопасности
- Инфраструктура объекта

Согласно п.10 ФСО №7, для определения стоимости недвижимости, оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта.

С учетом фактического использования Объектов оценки, эксперт проводит **анализ рынка производственно-складской недвижимости Воронежской области.**

Коммерческая недвижимость – это недвижимость, которая работает на Вас, путем поступления постоянного дохода своему хозяину. Ее чаще всего используют под офисы, магазины, производственные предприятия и предприятия сферы услуг.

Коммерческая недвижимость делится на три большие группы:

- Торговая коммерческая недвижимость, которая включает в себя магазины, торговые палатки, торговые центры, тоннары, отделы магазинов и другое.

- Офисная коммерческая недвижимость вобрала в себя огромное количество типов зданий: офисные здания, административные здания, бизнес центры, особняки, отдельно стоящие здания,

помещения на первых нежилых этажах жилых домов, сдающиеся в аренду помещения в бывших или действующих предприятиях, цокольные этажи зданий, помещения свободного назначения и т.д.

- Складская коммерческая недвижимость содержит в себе как специально оборудованными складскими комплексами, так и складскими площадками в промзонах и на территориях предприятий.В настоящее время можно определить особенности и тенденции развития рынка недвижимости в центре Черноземья - Воронежской области, учитывая объективные факторы развития области в целом.

Воронеж — город в России, административный центр Воронежской области. Расположен на берегах реки Воронеж, в 12 километрах от её впадения в Дон; расстояние от Москвы — около 520 км. Население города Воронежа по состоянию на 1 января 2024 года составляет 1051 тыс.человек. Образует административно-территориальную единицу и муниципальное образование городской округ город Воронеж с единственным населённым пунктом в его составе.

Воронеж, один из крупнейших городов на юге России, представляет собой привлекательную среду для инвестиций в коммерческую недвижимость. В 2023 - 2024 году ожидается дальнейшее развитие города и рост бизнес-активности, что создает неплохие возможности для инвесторов.

Благодаря своему благоприятному географическому расположению – вблизи основных транспортных магистралей и на перекрестке главных межрегиональных коммуникаций – Воронежская область является привлекательной точкой для размещения коммерческой недвижимости. К тому же, город располагает собственным международным аэропортом и развитой инфраструктурой, что способствует удобству и эффективности бизнес-процессов.

Основные виды коммерческой недвижимости включают офисные, торговые и складские помещения.

Имея стабильный экономический рост и активное развитие индустриального сектора, Воронежская область привлекает внимание инвесторов, которые заинтересованы в приобретении коммерческой недвижимости.

Еще одним привлекательным вариантом для инвесторов являются складские помещения. Воронеж с его активным промышленным сектором и близостью к ключевым транспортным магистралям является идеальным местом для размещения складских объектов. В условиях постоянно растущей логистической отрасли и электронной коммерции, спрос на склады и дистрибуционные центры будет продолжать увеличиваться. Инвестиции в такую коммерческую недвижимость гарантируют потенциальный стабильный доход и высокую востребованность.

В последние 2,5 года темпы роста рынка складской недвижимости Черноземья почти на 50% превышали среднероссийские. Несмотря на ковидные ограничения, больше всего новых складов было введено в Воронежской области, где сегодня сконцентрировано почти 0,5 млн кв. метров складских площадей. Почти 30% этой площади занимает логистический комплекс «АВС-Электро», расположенный в Рамонском районе Воронежской области. В июне текущего года в Новоусманском районе открылся новый распределительный центр федеральной торговой сети «Порядок» площадью 92 тыс. кв. метров. Также в непосредственной близости от воронежского аэропорта был введен в эксплуатацию новый складской комплекс класса «А» СК 3PL Logistic площадью 20 тыс. кв. метров.

Для целей мониторинга и обработки данных использована информация из открытых источников и собственная база-агрегатор и ПО Аналитического центра ООО «АКГ «ИнвестОценка», в т.ч.:

- материалы объявлений о предложениях продажи и аренды объектов коммерческой недвижимости г. Воронежа,

размещенные на сайтах https://voronezh.cian.ru/, https://www.avito.ru/voronezh, https://fbn.rgr.ru/kommercheskaya-nedvizhimost/?regions=36 и др.;

- данные региональной базы-агрегатора объектов коммерческой недвижимости Центрально-Черноземного региона ООО «АКГ «ИнвестОценка»;

- программный комплекс автоматизации процессов сбора, обработки, анализа, верификации и визуализации аналитической информации ООО «АКГ «ИнвестОценка».

Мониторинг выполнен в соответствии с методологией Стерника Г. М. и Комитета по аналитике Российской Гильдии Риэлторов.

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже коммерческой недвижимости в Воронеже и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

https://voronezhskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-skladov/

Близость к областному центр, отличная транспортная доступность, достаточность парковочных мест, высота помещения, нахождение на закрытой территории остаются ключевыми параметрами выбора производственных помещений.

Анализ предложений продажи аналогичных объектов в Воронежской области:

Цена (₽)	Цена (₽/м²)	Площадь объекта (м²)	Адрес из источника	Заголовок	Текст объявления	Источник	ID на источнике	URL
110000000	62965,00	1747	Воронежская обл., Новоусманский р-н, Усманское 1-е сельское поселение, с. Новая Усмань, 2-й Парковый пр., 16	Производство	Продается производственно-складское здание общей площадью 1787 кв.м. на участке ,047 га.Здание состоит из производственно-складской площади 1 440 кв.м. и АБК 347 кв.м.Габаритные размеры цеха 40*36 м, Высота в коньке 11 м., до балки перекрытия 9 м. Промышленные антипылевые полы, двое секционных ворот размером 4,5*4 м.Вентиляция, пожаротушение, светодиодное освещение. Отопление - тепловентиляторы «Volkano” в цехе.Из цеха прямой выход в АБК (санузлы, душевые, раздевалки, комната приема пищи, офисы)Здание и земля в собственностиЦена 110 млн с НДСДополнительная информация по телефону.Просмотр по предварительной договоренности.	Авито	4474969523	https://www.avito.ru/novaya_usman/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_4474969523
112000000	80000,00	1400	Воронежская обл., Новоусманский р-н, Бабяковское сельское поселение, с. Бабяково, Индустриальная ул., 90	Производственная база 1400 м на земельном участке	Продается производственно-складское помещение площадью - 1 440 кв.м. на земельном участке . Параметры здания : длина - 40м., ширина - 36м.Материал Стен -сэндвич 120 мм., кровля сэндвич - 150 мм.Высота в коньке - 11 м., до ферм - 9 м.Пол - антипылевойДва входа из АБКДвое подъёмных ворот размером - 4,5м. х 4м.Светодиодное освещение, окна пвх.Административно-бытовой корпус - 347 кв.м.Пристроен к производственному с фасада зданияМатериал - пенобетон с утеплителемОфисные помещения, бытовые помещения, душевые, санузлыХороший ремонт и состояниеКондиционерыЗемельный участок площадью - 0,47 Га (4 700 кв.м.) собственности.Коммуникации:Электричество - 220/380/350 кВт (возможно увеличение)Газ (собственная ШРП)Газовая котельная (отапливается всё здание)Мощная промышленная система вентиляции с фильтрами в производственном помещенииСистема пожаротушения (две подземные ёмкости объёмом 150 куб.м. каждая)Вода - скважина, канализация - септикАсфальтированная территория , парковка .Год постройки - 2020Продажа с НДС	Авито	4494216032	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_1400_m_na_zemelnom_uchastke_4494216032
68250000	19500,00	3500	Воронежская обл., Нововоронеж, промышленная зона Южная, 7Б	Производство, 3500 м²	📌 Кадастровый номер: 36:33:0003207:193 📍 Адрес: Нововоронеж, промышленная зона Южная 8Н### О здании:- Площадь участка: 68 соток (в аренде, с возможностью расширения). - Общая площадь здания: 3500 м², разделена на две функциональные части:#### Часть 1: Производственное помещение- Площадь: 1600 м² - Высота: 12 метров - Конструкция: железобетон - Размеры: ширина 24 м, длина 66 м - Встроенный административный блок:- 2 душевые-раздевалки- 2 санузла- 4 кабинета#### Часть 2: Универсальная галерея- Площадь: 1800 м² - Размеры: ширина 10 м, длина 182 м - Идеально для складов (с возможностью утепления).### Преимущества, которые делают это здание выгодным решением:- Готовое пространство для производства или склада. - Возможность установки кран-балки (ранее стояла грузоподъемностью 15 тонн). - 150 кВт электроэнергии, с возможностью увеличения до 2 МВт. - Удобное расположение в промышленной зоне с отличной логистикой.□ Экономия времени и денег: цена минимум в три раза ниже стоимости строительства нового подобного здания!---### Почему стоит поторопиться:Объекты такого уровня и по такой цене — настоящая редкость! С каждым днем спрос на промышленную недвижимость в этом районе растет, а выгодные предложения быстро находят своих владельцев. Не упустите возможность зафиксировать цену на объект, который идеально подойдет для вашего бизнеса.💡 Условия сделки: - Собственник. - Возможна продажа с НДС. - Ипотека. - Рассрочка от собственника.📞 Свяжитесь со мной прямо сейчас, чтобы узнать больше и записаться на просмотр. Такое предложение не ждет долго!	Авито	4577870096	https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3500_m_4577870096

122000000	69161,00	1764	Воронежская обл., Новоусманский р-н, Бабяковское сельское поселение, с. Бабяково, Индустриальная ул., 71	Склад/Производство (Отапливаемый), 1764 м	Продажа производственно-складского комплекса на территории индустриального парка "Перспектива" на земельном участке 0,5 га!Комплекс состоит их двух нераздельно связанных зданий: производственно-складского и административно-бытового, общей площадью 1764 кв.м.Производственно-складской корпус размером 40х36 м и площадью 1440 кв.м имеет архитектурную высоту здания в 11,5 метров и переменную высоту потолков 7,20-9,25м. В торцевой наружной стене размещены двое металлических, подъемно-секционных ворот размером 4,0*4,5(h) м с воздушно-тепловыми завесами. Здание каркасного типа. Цоколь утеплен из экструзионного пенополистирола толщиной 50 мм с облицовкой плитами «Минерит» (по типу вентфасада). Наружные стены выполнены из сендвич-панелей заводского изготовления толщиной 120 мм с минераловатным утеплением. Кровля двускатная под углом 12%. Полы бетонные с упрочнением поверхности составом «Mastertop».От административно-бытового корпуса производственно-складской отделен противопожарной стеной 1 типа с пределом огнестойкости REI 150 и противопожарным дверями 1 типа (EI 60).Административно-бытовой корпус – одноэтажное здание размером 9х36 м и площадью 324 кв.м с архитектурной высотой в 5,6м и высотой внутри помещения 3,5м от пола до подвесного потолка. Оно пристроено к торцевой стене производственно-складского корпуса. Наружные стены выполнены из газосиликатных блоков толщиной 300 мм с утеплением минераловатными плитами толщиной 120 мм и облицовкой линеарными панелями. Кровля односкатная с наружным уклоном в 10%.Вдоль всего корпуса выполнен коридор, который связывает главный вход в здание, эвакуационные выходы и выходы на производство. В здание предусмотрены офисы, технические помещения (встроенная котельная и кладовая), санузлы, раздевалки и душевые для сотрудников, серверная, а также медицинский пункт и пункт охраны.Оба корпуса стоят на свайно-ростверковом фундаменте.Комплекс имеет все коммуникации: электричество 250 кВт, газ высокого давления, вода из собственной скважины, отопление, автономная канализация.При желании на неиспользуемом участке земли можно построить быстровозводимый ангар на 1000 кв.м. Собственник готов помочь в его реализации.Комплекс можно приобретать как для собственных производственно-складских нужд, так и в качестве инвестиционно-привлекательного объекта, так как на сегодняшний день часть помещений уже сдана в аренду, и имеются потенциальные арендаторы на оставшуюся территорию.	Авито	4467526770	https://www.avito.ru/novaya_usman/kommercheskaya_nedvizhimost/skladproizvodstvo_otaplivaemyy_1764_m_4467526770
14000000	11667,00	1200	Воронежская обл., Калачеевский р-н, городское поселение Калач, Калач, пл. Ленина, 11	Здание 1200 м² на участке 4.7га	Продам завод по переработке проса.	Авито	3708591072	https://www.avito.ru/kalach/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1200_m_na_uchastke_4.7ga_3708591072
13000000	8667,00	1500	Воронежская обл., Семилукский р-н, рп. Латная, Поселковая ул., 29	Производство, 1500 м²	Производство для шампиньонов! Торг!	Авито	2510876335	https://www.avito.ru/latnaya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1500_m_2510876335

57000000	32740,00	1741	Воронежская область,Новоусманский район,Усманское 1-е с/пос,Подклетное село,ул. Солнечная,61А	Продается производство, 1 741 м²	Продаётся производственная база с двумя производственными зданиями и земельным участком площадью 27356 м2. Коммуникации: котельные газовая и на твёрдом топливе, электричество 160 ква, вода, оптоволоконный интернет). Первое производственное здание площадью 684 м2, готовность 100%, сейчас находится в эксплуатации (два санузла; офисное помещение; высота потолков 4,2 м; промышленные полы; двое секционных ворот, расположенных в торцах здания 4х4м и 2.3х2.3м). К производственному зданию примыкают две котельные по 10 м2 (одна работает на твердом топливе, вторая газовая). Второе производственное здание 1057м2 (промышленные полы; двое секционных ворот, расположенных в торцах здания 4,2х4м и 4х3.8м; сделаны вводы под отопление от котельных, под воду и электричество). Осталось произвести следующие работы (облицовка профлистом, электромонтажные работы и установить радиаторы отопления). Данное здание можно приобрести отдельно за 27млн. Руб с земельным участком 4951м2 и дополнительно купить второй земельный участок 4950м2 за 2,5млн. Руб., что позволит достроить доп. Производственные площади. Продажа без Ндс от физ. Лица.	ЦИАН	298613929	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/298613929/
36250000	25000,00	1450	Воронежская область,Семилукский район,Латная рп,ул. 9 Января,1В	Продается производство, 1 450 м²	Предлагаю рассмотреть под покупку производственно-складское помещение Здание капитальное, в данный момент производство, огорожено забором вьезд для большегрузных машин Здание отапливаемое, свой газ Электрика 560 кВт Близко остановка общественного транспорта Здание и земельный участок в собственности Звоните или пишите, отвечу на вопросы Без комиссии, нам платит продавец Доходная недвижимость - наше время, Вам доход	ЦИАН	310873656	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/310873656/

64152000	18000,00	3564	Воронежская область,Нововороне ж,Южная промышленная зона	Продается производство, 3 564 м²	Продается уникальное промышленное помещение: вложение, которое только растет в цене! Ищете подходящее пространство для развития вашего бизнеса? Это здание — не просто покупка, а инвестиция в будущее, которое с каждым днем становится ценнее! Кадастровый номер: 36:33:0003207:193 Адрес: Нововоронеж, промышленная зона Южная 8Н ### О здании: - Площадь участка: 68 соток (в аренде, с возможностью расширения). - Общая площадь здания: 3500 м², разделена на две функциональные части: #### Часть 1: Производственное помещение - Площадь: 1600 м² - Высота: 12 метров - Конструкция: железобетон - Размеры: ширина 24 м, длина 66 м - Встроенный административный блок: - 2 душевые-раздевалки - 2 санузла - 4 кабинета #### Часть 2: Универсальная галерея - Площадь: 1800 м² - Размеры: ширина 10 м, длина 182 м - Идеально для складов (с возможностью утепления). ### Преимущества, которые делают это здание выгодным решением: - Готовое пространство для производства или склада. - Возможность установки кран-балки (ранее стояла грузоподъемностью 15 тонн). - 150 кВт электроэнергии, с возможностью увеличения до 1 МВт. - Удобное расположение в промышленной зоне с отличной логистикой. Экономия времени и денег: цена минимум в три раза ниже стоимости строительства нового подобного здания! --- ### Почему стоит поторопиться: Объекты такого уровня и по такой цене — настоящая редкость! С каждым днем спрос на промышленную недвижимость в этом районе растет, а выгодные предложения быстро находят своих владельцев. Не упустите возможность зафиксировать цену на объект, который идеально подойдет для вашего бизнеса. Условия сделки: - Собственник. - Возможна продажа с НДС. - Ипотека. - Рассрочка от собственника. Свяжитесь со мной прямо сейчас, чтобы узнать больше и записаться на просмотр. Такое предложение не ждет долго! Ваше будущее начинается здесь!	ЦИАН	310066837	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/310066837/

600000000	12500,00	48000	Воронежская область,Острогожск ,ул. 50 лет Октября,130	Продается производство (В)	ID 20026 Более 250 производственных площадок на сайте компании IRES GROUP. Бесплатно подберем производственные площади в любом регионе РФ. Реализуем объекты по ценам собственников. Без комиссии. Предлагается к продаже производственно-складской комплекс общей площадью 48000 кв.м., расположенный на земельном участке 7,2 га. в г. Острогожск Воронежской области (население 32 000 чел.). Расстояние до г. Воронеж 110 км. Общая площадь: 48 000 м2 Производственные помещения: 34 000 м2 Офисные помещения: 14 000 м2 Земельный участок: 7,2 га Высота потолков: 11 м Крановое оборудование: 5-10 т Коммуникации: Водоснабжение: скважина Канализация: центральная сеть Газ: подведен Отопление: собственная котельная Электричество: 6000 кВт Рассматриваются варианты частичной продажи от 10 000 м2. Все строения в собственности, земельный участок в долгосрочной аренде с правом выкупа. - Производственное здание площадью 34 000 м2, (33 000 м2 в одном уровне, 1 000 м2 второй этаж, использовался ранее под гальванику). На 1 этаже располагаются производственные цеха (сборочный, сварочный, механической и слесарной обработки, термообработки и покраски, деревообработки и др.) и складские помещения, высота потолков 11 м. В цехах установлено крановое оборудование: кран-балки: 7шт. 3т, 1шт 5т, 2 мостовых крана (5 и 10т) - 4-х этажный административно-бытовой корпус общей площадью 14 000 м2 Удобные подъездные пути, рядом остановка общественного транспорта. Оперативная организация просмотра. Юридическое сопровождение сделки. Эксперт компании IRES GROUP - Денис Смирнов.	ЦИАН	279653932	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/279653932/

50000000	25000,00	2000	Воронежская область,Каширский район,Колодезянское с/пос,Колодезный поселок,ул. Октября,88	Продается производство, 2 000 м²	ID 10384 Более 250 производственных площадок на сайте компании IRES GROUP. Бесплатно подберем производственные площади в любом регионе РФ. Реализуем объекты по ценам собственников. Без комиссии. Продается производственный комплекс рядом с Воронежем (27 км от трассы М-4 Дон, 30 км от Воронежа). Общая площадь: 2000 м2 Производственные помещения: 1500 м2 Очистные помещения: 550 м2 Земельный участок: 4,1 Га Высота потолков: 8 м Коммуникации: Водопровод: есть Канализация: есть Отопление: нет Электричество: 700 кВт Газ: нет Собственная ж/д ветка требует восстановления. Офисная часть отапливаемая. Возможно размещение различных видов производства. Возможен монтаж кранового оборудования На территории трансформаторная и компрессорная подстанции, здание склада площадью 200 м2, гараж, мастерские. Асфальтированные дороги на площадке между объектами. Охрана, видеонаблюдение. Второй этаж АБК лаборатория контроля качества нефтепродуктов. Продажа от юридического лица, цена указана с НДС. Оперативная организация просмотра. Юридическое сопровождение сделки. Эксперт компании IRES GROUP - Денис Филиппов.	ЦИАН	219552453	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/219552453/

80000000	7921,00	10100	Воронежская область,Россошь,ул. Мира,201	Продается производство, 10 100 м²	ID 25658 Более 250 производственных площадок на сайте компании IRES GROUP. Бесплатно подберем производственные площади в любом регионе РФ. Реализуем объекты по ценам собственников. Без комиссии. Продается производственно-складской комплекс общей площадью 10 100 м², расположенный на земельном участке 4,3 га в г. Россошь, Воронежская область. Характеристики: Общая площадь: 10 100 м² Производственные помещения: 9600 м² Офисные помещения: 500 м² Земельный участок: 4,3 га Высота потолков: 6 - 12 м Крановое оборудование: нет Коммуникации: Водопровод: есть Канализация: есть Отопление: есть Электричество: 800 кВт Газ: есть Описание: Производственно-складской комплекс общей площадью 10 100 м² на земельном участке 4,3 га. Все площади заполнены арендатором. Возможна продажа как арендного бизнеса. Главное здание площадью 5600 м². Состоит из 2 пролетов. Размеры пролетов 100х25 м. Высота потолков 8 метров. Полы бетонные. Въездные ворота под еврофуру. Второе здание площадью 3050 м². Испытательный цех. Высота потолков 12 м. Полы бетон. Въездные ворота под еврофуру. Вспомогательное здание административного корпуса со складским помещением 850 м². Вспомогательные здания: - здание автоматической станции пенного пожаротушения 85 м², - здание проходной 50 м², - гаражи 25 м², - здание РТП 150 м², - здание канализационной насосной станции 150 м². Коммуникации: • Электроснабжение. Выделенная мощность 800 кВт. На территории установлена ТП до 5 МВт, • Собственная газовая котельная; ШРП на территории • Собственная скважина. Земельный участок площадью 4,3 га. Земля в собственности Огороженная, закрытая территория. КПП. Продажа от юридического лица(УСН). Цена указана без НДС. Оперативная организация просмотра. Юридическое сопровождение сделки. Эксперт компании IRES GROUP - Денис Филиппов.	ЦИАН	307850800	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/307850800/

112000000	63493,00	1764	Воронежская область,Новоусманский район,Бабяково село,ул. Индустриальная,71	Продается склад, 1 764 м²	Продажа производственно-складского комплекса на территории индустриального парка "Перспектива" на земельном участке 0,5 га! Комплекс состоит их двух неразделько связанных зданий: производственно-складского и административно-бытового, общей площадью 1764 кв.м. Производственно-складской корпус размером 40х36 м и площадью 1440 кв.м имеет архитектурную высоту здания в 11,5 метров и переменную высоту потолков 7,20-9,25м. В торцевой наружной стене размещены двое металлических, подъемно-секционных ворот размером 4,0*4,5(h) м с воздушно-тепловыми завесами. Здание каркасного типа. Цоколь утеплен из экструзионного пенополистирола толщиной 50 мм с облицовкой плитами Минерит (по типу вентфасада). Наружные стены выполнены из сендвич-панелей заводского изготовления толщиной 120 мм с минераловатным утеплением. Кровля двускатная под углом 12%. Полы бетонные с упрочнением поверхности составом Mastertop. От административно-бытового корпуса производственно-складской отделен противопожарной стеной 1 типа с пределом огнестойкости REI 150 и противопожарным дверями 1 типа (EI 60). Административно-бытовой корпус одноэтажное здание размером 9х36 м и площадью 324 кв.м с архитектурной высотой в 5,6м и высотой внутри помещения 3,5м от пола до подвесного потолка. Оно пристроено к торцевой стене производственно-складского корпуса. Наружные стены выполнены из газосиликатных блоков толщиной 300 мм с утеплением минераловатными плитами толщиной 120 мм и облицовкой линеарными панелями. Кровля односкатная с наружным уклоном в 10%. Вдоль всего корпуса выполнен коридор, который связывает главный вход в здание, эвакуационные выходы и выходы на производство. В здание предусмотрены офисы, технические помещения (встроенная котельная и кладовая), санузлы, раздевалки и душевые для сотрудников, серверная, а также медицинский пункт и пункт охраны. Оба корпуса стоят на свайно-ростверковом фундаменте. Комплекс имеет все коммуникации: электричество 250 кВт, газ высокого давления, вода из собственной скважины, отопление, автономная канализация. При желании на неиспользуемом участке земли можно построить быстровозводимый ангар на 1000 кв.м. Собственник готов помочь в его реализации. Комплекс можно приобретать как для собственных производственно-складских нужд, так и в качестве инвестиционно-привлекательного объекта, так как на сегодняшний день часть помещений уже сдана в аренду, и имеются потенциальные арендаторы на оставшуюся территорию.	ЦИАН	310919432	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/310919432/
110000000	61553,00	1787,1	Воронежская область,Новоусманский район,Бабяково село,ул. Индустриальная,71	Продается склад, 1 787,1 м²	Предлагаю Вашему вниманию помещение из газосиликата по фасаду и сендвич панелей задней части склада расположенном в Бабяково. Использовать можно как склад так и под производство,так же есть администратианое помещение.Помещение отапливаемое, есть газогенератор,водоснабжение и электоэнергия. На данном моменте есть арендаторы. Длина 40,2 м ,ширина 36,3 м.,высота от 8,4-10,7 м. Цена 110 мл. с НДС и 90 мл. без НДС. По всем интересующим вопросам звоните в любое удобное для вас время. В данную сумму мы можем построить склад (холодный) площадью до 1000 м2,на прилегающей территрии. Жду на просмотр. Помощь в одобрение ипотеки. Доп. описание: также имеются: телефон, интернет, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, охрана, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 11339518. Код пользователя: 105484.	ЦИАН	311354889	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/311354889/

380000000	73959,00	5138	Воронежская область,Семилуки,ул. Ленина,15А	Продается склад, 5 138 м²	Предлагаю рассмотреть покупку промышленной базы: Площадь участка 3,5 Га Набор производственных, складских, офисных помещений, общей площадью 5138 кв.м- 6 зданий Все в собственности, часть сдана в аренду, часть используется под собственные нужды Коммуникации: Свет 400 кВт Канализация, вода центральные Отопление газ, также есть котельная которая работает на прессованной семечке Считаю предложение интересным, есть не застроенная территория, которую можно освоить Звоните или пишите, отвечу на вопросы Без комиссии, нам платит Продавец Доходная недвижимость, наше время, Вам доход	ЦИАН	309753446	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/309753446/
650000000	43047,00	15100	Воронежская область,Семилукский район,Девицкое с/пос	Продается склад (В)	Производственно-складское здание 15 100 кв.м. на земельном участок 3,5 га., на этапе проведения строительных работ. Параметры здания (В+) Линейные размеры: 156х96 м Шаг колонн 12х24м (max) Шоу-рум: 288 кв.м., панорамное остекление по фасаду здания на красной линии трассы Производственно-складской блок: - производственная часть- 11 600 кв.м., высота до фермы - 6.м. - складская часть 2 800 кв.м, высота до фермы - 12.м. Здание II класса ответственности, IV степени огнестойкости и С0 класса конструктивной пожароопасности. Класс пожарной опасности основных несущих конструкций — К0 Беспыльные полы Система пожарного оповещения и пожаротушения Проект согласован, пройдена госэкспертиза, получено разрешение на строительство. Получены технические условия: - примыкание к автодороге Семилуки (Курская) - Латная (Ленина) - электричество - газоснабжение Земельный участок подготовлен к строительству здания: снят плодородный слой, произведена обратная засыпка песком. Ведутся работы по строительству примыкания к автодороге с полосами разгона и торможения. Получено одобрение на промышленную ипотеку. Завершение строительства в 2025 г.	ЦИАН	301162779	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/301162779/
29999000	27272,00	1100	Воронежская область,Семилукский район,Землянск село	Продается склад, 1 100 м²	Продается склад/ производство общей площадью 1100 кв.м на участке 2 Га (участок в собственности), расположенное в Воронежской области, Семилукский район Общая площадь -1100 кв.м, участок 2 Га (в собственности) . Есть все необходимые коммуникации - электричество, вода, канализация септик . Мощность -250 кВт. Имеется своя подстанция на участке, можно увеличить электричество, в случае необходимости. Удобные подъездные пути. Дорога -асфальт Стоимость продажи -29 999 000 рублей.	ЦИАН	310155013	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/310155013/

37500000	25863,00	1450	Воронежская область,Новоусманский район,Бабяково село,ул. Индустриальная	Продается склад, 1 450 м²	Производственно-складское помещение на территории индустриального парка "Перспектива" Новое, сдано в 2022 г Общая площадь 1450 кв. м. АБК (кабинет, душ, туалет, раздевалка) - 30 метров - три штуки, три отдельных входа Трое ворот роллет 4 метра высотой, на нулевой отметке Беспыльные полы Автономная котельная Отопление воздушное Освещение светодиодное Высота до фермы 4 м, под конек - 7 м Собственная асфальтированная парковка От трассы Воронеж-Тамбов асфальтированная дорога Указана цена строительства здания. Возможно строительство аналогичного здания "под ключ" на вашей территории. Актуальную цену сообщаю по запросу на момент звонка или показа конкретного здания, т.к. в наличии несколько похожих объектов. Высокие лимиты на электроэнергию для энергоемких производств Возможно использование как склада В наличии появились новые здания постройки 2024 г улучшенного проекта: увеличена площадь остекления, дополнительные санузлы в АБК, экономичные и экологичные котельные, от трассы Воронеж-Тамбов всего 300 метров асфальтированная дорога.	ЦИАН	276769542	https://voronezh.cian.ru/sale/commercial/276769542/
600000000	12500,00	48000	Воронежская обл., Острогожский р-н, Острогожск, ул. 50 лет Октября, 120	Производственный комплекс 48 000 м²	ID 20026 Более 250 производственных площадок на сайте компании IRES GROUP. Бесплатно подберем производственные площади в любом регионе РФ. Реализуем объекты по ценам собственников. Без комиссии. Предлагается к продаже производственно-складской комплекс общей площадью 48 000 кв.м., расположенный на земельном участке 7,2 га. в г. Острогожск Воронежской области (население – 32 000 чел.). Расстояние до г. Воронеж – 110 км. Общая площадь: 48 000 м2 Производственные помещения: 34 000 м2 Офисные помещения: 14 000 Земельный участок: 7,2 га Высота потолков: 11 м Крановое оборудование: 10 т Коммуникации: Водоснабжение – скважина Канализация – центральная сеть Газ – подведен Отопление – собственная котельная Электричество – 6000 кВт Рассматриваются варианты частичной продажи от 10 000 м2. Все строения в собственности, земельный участок в долгосрочной аренде с правом выкупа. - Производственное здание площадью 34 000 м2, (33 000 м2 в одном уровне, 1000 м2 – второй этаж, использовался ранее под гальванику). На 1 этаже располагаются производственные цеха (сборочный, сварочный, механической и слесарной обработки, термообработки и покраски, деревообработки и др.) и складские помещения, высота потолков 11 м. В цехах установлено крановое оборудование: кран-балки: 7шт. – 3т, 1шт – 5т, 2 мостовых крана (5 и 10т) - 4-х этажный административно-бытовой корпус общей площадью 14000 кв.м. Удобные подъездные пути, рядом остановка общественного транспорта. Оперативная организация просмотра. Юридическое сопровождение сделки. Эксперт компании IRES GROUP - Денис Смирнов.	Авито	2620921300	https://www.avito.ru/ostrogozhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_kompleks_48_000_m_2620921300
450000000	20930,00	21500	Воронежская обл., Острогожский р-н, Гниловское сельское поселение, пос. Элеваторный, Рабочая ул., 43	Элеватор 50000 тонн	Продается элеватор, расположенный в г.Острогожск. В наличии действующая ЖД ветка, три точки погрузки автотранспорта и три точки приема. Объект продажи включает в себя 4 земельных участка площадью 10 га, здания и сооружения совокупной площадью 21500 кв.м. и две новые конвейерные зерносушилки производительностью более 100 тонн/час. Часть строений требует реконструкции и ремонта. Производственная мощность составляет 50000 тонн хранения (25000 тонн - хранение в напольных складах). Также на территории расположены автомобильная весовая, мельница, зерносклады, автоприемники, склад с упаковочной линией, лаборатория, магазин. На территории заведены все необходимые коммуникации: э/э 1,6 мВт, газ, канализация, вода. Просмотр строго по предварительной договоренности! Продажа без НДС.	Авито	3803556368	https://www.avito.ru/ostrogozhsk/kommercheskaya_nedvizhimost/elevator_50000_tonn_3803556368

42000000	24706,00	1700	Воронежская обл., Воронеж, ул. Тихий Дон, 59	Склад	Предлагается к продаже 2 складских помещения:Коммуникации: электричество, индивидуальное отопление, газ, везде теплые полы1 склад состоит из 2 этажей :1 этаж состоит из 2 действующих производственных цеха и 3 складских помещения(700 м2).Так же есть подвальное помещение 100 м2 все отапливается2 эт 200 м2 производственное помещениеЕсть 3 санузла и два душаЗемельный участок 40 сотокКрыша металл профильЕсть парковка для сотрудниковЕсть арендаторы (более пяти лет)2 склад , состоит из 2 действующих производственных помещений. С готовыми арендаторами. Площадь здания 700 м2.Помощь в проведении сделок с ипотекой, военной ипотекой, материнским капиталом. Также мы можем помочь Вам в :· разработке дизайна любого уровня сложности· ремонте квартир под ключ· меблировке квартир· клининге· переездеЗвоните!	Авито	4475861735	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_4475861735
37500000	26042,00	1440	Воронежская обл., Новоусманский р-н, Усманское 1-е сельское поселение, с. Новая Усмань, 1-й Парковый пр., 11	Продажа 1440 м² под склад/производство	Инвестируйте в свой будущий успех с PERSPEKTIVA GROUP! Предлагаемое к продаже коммерческое помещение - идеальная площадка для развития бизнеса. Современные и функциональные характеристики объекта обеспечат эффективную работу вашей компании. 📍 Коммерческое помещение имеет все необходимое для эффективного функционирования вашего бизнеса: + площадь 1440 м.кв (60*24 м, на земельном участке 0,3 га) + высота от 4 до 6 м + 3 ворот для разгрузки- погрузки (3,6*4 метра) + 3 Административно-бытовых комплекса по 42 кв. м (включают в себя кабинеты, раздевалки, душевые, санузлы) + беспылевые полы, панорамное остекление + автономная котельная конструкторского бюро GEFFEN + полностью асфальтированная прилегающая территория + парковка для легкового и грузового транспорта + энергосберегающее освещение + интернет (6 провайдеров) + охрана Мы можем построить помещение на вашей территории за 37 500 000 руб. Готовый комплекс (1440 м. кв) на благоустроенной территории, с подведенными коммуникациями, асфальтированным участком, введенный в эксплуатацию по всем документам = 74 900 000 руб. ⬍ Преимущества резидентов Индустриального Парка: + Просторное помещение позволит вам реализовать любые производственные задачи и планы с комфортом. + Благоприятное окружение и инфраструктура Индустриального Парка "Перспектива" создают удобные условия для развития вашего бизнеса. + Внутренняя кадровая программа Perspektiva Group помогает привлекать и удерживать квалифицированных сотрудников. + Персональный сервисный менеджер на связи по любым организационным вопросам 24\7 + Социальная инфраструктура, организованная с максимальной заботой о резидентах: доставка персонала, организация питания, современный бизнес центр + Быстрый доступ к основным транспортным магистралям обеспечит легкую логистику и удобную доставку. 📈 Преимущества партнерства с PERSPEKTIVA GROUP: + Снижение операционных расходов за счет удаленности от городского центра, что позволяет вам сохранить конкурентоспособные цены на свои товары или услуги. + Гибкие условия сделки и возможность обсудить индивидуальные условия, чтобы найти оптимальное решение, подходящее именно для вашего бизнеса. + Возможность создания уникального предприятия с учетом современных технологий и тенденций в вашей отрасли. *Индустриальный Парк предлагает различные варианты помещений и земельных участков (в профиле!), которые обеспечат идеальную среду для вашего успешного предприятия! ☐ Свяжитесь с нами прямо сейчас, и команда экспертов ответит на все ваши вопросы и проведет презентацию помещения! 📞 🛏 Создавайте процветающее дело на идеальной бизнес- территории! !БИЗНЕС РАСТЕТ!	Авито	1771203997	https://www.avito.ru/novaya_usman/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_1440_m_pod_skladproizvodstvo_1771203997

210000000	35000,00	6000	Воронежская обл., Новоусманский р-н, Бабяковское сельское поселение, с. Бабяково, Совхозная ул., 9А	Продам складское помещение, 6000 м²	Склад готовой продукции 6000 м2 с встроенными офисными помещениями и земельным участком по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, село Бабяково. Расположен на участке 2 Га. Собственность. В составе основных зданий и сооружений представлены: 1. Склад готовой продукции - прямоугольное, одноэтажное, неотапливаемое здание, с размерами в осях 60,0х96,0м., высотой до низа несущих конструкций покрытия 7,1м., со встройкой – административно - бытовыми помещениями. Шаг колонн 30Х6 метров. Наружные стены склада – профнастил. Покрытие склада – профнастил по металлическим прогонам из швеллера, шаг прогонов – 3м. Полы бетонные. 2. Административно-бытовые помещения - встройка с размерами в плане 14.55х13,70м. Здание двухэтажное, отапливаемое, высотой первого этажа 3м. Наружные стены выполнены как многослойная стена типа «Сэндвич» поэлементной сборки с утеплителем из негорючих минераловатных плит, наружные стены бытовых помещений расположенные внутри помещения склада выполнены из ячеистого бетона (пеноблоки). 3. КПП - отдельное стоящее здание размерами в плане 3,35 х 2,5 м. одноэтажное. Инженерные системы складского комплекса. 1 Электроэнергия: Поставщик ОАО «Межрегиональная распределительная сетевая компания Центра» (Филиал ОАО «МРСК Центра»- «Воронежэнерго». Технические характеристики выполненного присоединения Присоединенная мощность 250 кВА Максимальная мощность 175 кВт Уровень напряжения 10кВ Категория по надежности эл. снабжения III (третья) Резервный источник аварийного эл. снабжения 26 кВт. 2.Отопление: Отапливается помещения офиса. Источник тепла — эл. котельная оборудованная двумя котлами мощностью 18 кВт каждый. Водоснабжение ХВС: ВЗУ на территории. ГВС: Накопительный электрический водонагреватель емкостью 100 л. Водоотведение: ЛОС. Противопожарные системы: - Противопожарный внутренний и наружный водопровод - Резервуар 300 м. куб., - Заглубленная насосная станция пожаротушения. - АПС - СОУЭ - Охранная сигнализация: - Система видеонаблюдения: Система наружного освещения: Территория благоустроенна, собственные парковки для легкового и грузового транспорта. На свободном участке возможно строительство еще одного здания площадью до 5000 кв.м. По всем интересующим вопросам можно звонить в удобное для вас время. Доп. описание: также имеются: интернет, кондиционер, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, охрана, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 10355566. Район: Бабяково.	Авито	3628904907	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_6000_m_3628904907
25000000	25000,00	1000	Воронежская обл., Воронеж, ул. Тихий Дон, 59	Склад, 1000 м²	Предлагается к продаже складское помещение: Коммуникации: электричество, индивидуальное отопление, газ, везде теплые полы 1 этаж состоит из 2 действующих производственных цеха и 3 складских помещения. Так же есть подвальное помещение 100 м2 все отапливается 2 эт 200 м2 производственное помещение Есть 3 санузла и два душа Земельный участок 20 соток Крыша металл профиль Есть парковка для сотрудников Есть арендаторы (более пяти лет) Помощь в проведении сделок с ипотекой, военной ипотекой, материнским капиталом. Также мы можем помочь Вам в : ˙ разработке дизайна любого уровня сложности ˙ ремонте квартир под ключ ˙ меблировке квартир ˙ клининге ˙ переезде Звоните!	Авито	4284363704	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_4284363704

52000000	49196,00	1057	Воронежская обл., Новоусманский р-н, Усманское 1-е сельское поселение, с. Подклетное, Солнечная ул., 61А	Производство, 1057 м²	Продаётся производственно-складской корпус по адресу: с.Подклетное ул. Солнечная 61а. Земельный участок - 4951 м²; Общая площадь здания - 1057 м²: 1. Административно-бытовые помещения (отапливаемые) – 60,5 м²: - кабинет № 1 – 9м2; - кабинет № 2 - 14м2; - кабинет № 3 – 16,5м2; - бытовое помещение №4 – 9м2; - санузлы – 12 м2.2. Производственно-складские помещениям (отапливаемое) с высотой от 3,6 до 5.2м - 400 м²; 3. Производственно-складские помещениям (отапливаемое) с высотой от 2,5 до 3,9м – 596,5 м². • Отопление от газовой котельной и котельной на твердом топливе. • Полы наливные промышленные. • Ворота в торце здания размером : высота - 4,2 м., ширина - 4 м., высота - 3 м., ширина – 2,6 м • Размер боковой двери: высота – 2,1 м., ширина - 2 м • Электричество 220/380 160 кВт. • Вода скважина. Канализация выгребная яма. • Парковка для легкового и грузового транспорта. • Энергосберегающее освещение. • Интернет. Дополнительно можно приобрести земельные участки от 4950м2 за 2,8млн.руб., что позволит построить производственный корпус и расширить бизнес. Преимущества покупки производственно-складского помещения:• Быстрый доступ к основным транспортным магистралям обеспечит легкую логистику и удобную доставку, до трассы М4 800м. • Снижение операционных расходов за счет удаленности от городского центра. • Производственные помещения позволяют вам реализовать любые производственные задачи.Есть вариант продажи производственной базы с двумя производственно-складскими зданиями и земельным участком площадью 27356 м2. Территория огорожена и имеет отдельный въезд. Характеристики первого здания указаны выше по тексту. Площадь второго здания 684м2. К производственному зданию примыкают две котельных по 8 м2 (одна работает на твердом топливе, вторая газовая). Производственно-складские помещениям (отапливаемое) с высотой 4,2м. • Отопление от газовой котельной и котельной на твердом топливе. • Полы наливные промышленные. • Ворота в торце здания размером : высота - 4,2 м., ширина - 4 м., высота – 2,3 м., ширина – 2,3 м • Размер боковой двери: высота – 2,1 м., ширина - 2 м • Электричество 220/380 160 кВт. • Вода скважина. Канализация выгребная яма. • Энергосберегающее освещение. • Интернет. Общая стоимость производственной базы 90 млн.руб..Продажа без НДС от ИП или физ. лица. .	Авито	4286041080	https://www.avito.ru/podkletnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1057_m_4286041080
16000000	9132,00	1752	Воронежская обл., Рамонский р-н, Новоживотинновское сельское поселение, с. Хвощеватка	Продам производственное помещение, 1752 м²	В продаже производственно-складское помещение!Производственный цех-1373м2, служебные помещения - 70м2, гараж - 107,9, бытовые помещения - 201,3, земельный участок 1,2 га! к зданию подведён газ. В цехе установлены две ленточные пилорамы.	Авито	4613904965	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1752_m_4613904965

96000000	41739,00	2300	Воронежская обл., Хохольский р-н, Хохольское городское поселение, рп. Хохольский, ул. Мира, 2	Производственная база на земельном участке 1.3 га	Продаётся производственная база на земельном участке 1.3 га., расположенном в р.п. Хохольский. Комплекс состоит из отапливаемых производственных и офисных строений на собственной закрытой территории.Общая площадь строений - 2300 кв.м., из них: - Производственное помещение, площадью 1370 кв.м. - Двухэтажный административно-бытовой корпус - 800 кв.м., плюс цокольный этаж – 130 кв.м. Офисные помещения, бытовые помещения, душевые, санузлы. Хороший ремонт и состояниеВидеонаблюдение территории базы. Земля в собственности Ровная просторная территория.КОММУНИКАЦИИ: Газ Газовая котельная Вода скважина Канализация Электричество (своя подстанция) 220/380/630кВт. Пожарная подземная ёмкость объёмом 50 куб.м	Авито	4614010785	https://www.avito.ru/hoholskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_na_zemelnom_uchastke_1.3_ga_4614010785
130000000	40625,00	3200	Воронежская обл., Россошанский р-н, городское поселение Россошь, Россошь, Промышленная ул., 15	Производственный комплекс 3200 м²	ID 26229 Более 250 производственных объектов в базе компании IRES GROUP. Бесплатно подберем производственные площади в любом регионе РФ. Реализуем объекты по ценам собственников. Без комиссии. Продается производственно-складской комплекс общей площадью 3200 м², расположенный на земельном участке 2,7 га в г. Россошь, Воронежской области. Характеристики: Общая площадь: 3200 м² Производственные помещения: 2600 м² Офисные помещения: 600 м² Земельный участок: 2,7 га Высота потолков: 9 м Крановое оборудование: 3 - 5 т Коммуникации: Водопровод: есть Канализация: есть Отопление: есть Электричество: 1260 кВт Газ: есть Описание: Производственно-складской комплекс общей площадью 3200 м² на земельном участке 2,7 га. Производство керамического кирпича. В состав комплекса входит: Главный производственный цех площадью 2400 м². Один пролет 100х24 м. Высота потолков 10 метров. Установлены кран-балки г.п. 3 - 5 т. Трое ворот высотой 4 м. Административный корпус площадью 600 м². Трехэтажное здание с кабинетами. столовой и раздевалками. Вспомогательные здания: гаражи общей площадью 300 м². Коммуникации: • Электроснабжение. На территории 2 ТП по 630 кВт. • Газ. Собственная котельная и ГРП на территории; • Водоснабжение. Своя скважина. Земельный участок площадью 2,7 га. Земельный участок в аренде. Есть возможность увеличения земельного участка на 17 га. Цена указана с НДС. Продажа от юридического лица. Оперативная организация просмотра. Юридическое сопровождение сделки. Эксперт компании IRES GROUP - Денис Филиппов.	Авито	4412825138	https://www.avito.ru/rossosh/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_kompleks_3200_m_4412825138
18900000	22235,00	850	Воронежская обл., Новоусманский р-н, Орловское сельское поселение, с. Орлово, Больничная ул., 1	Продам производственное помещение, 850 м²	Продаётся производственно-складское помещение, площадью 850 кв.м., расположенное по адресу: Воронежская обл, Новоусманский р-н, Орлово с, Больничная ул, дом 1. На земельном участке площадью 2275квм расположены автомастерская , несколько производственно-складских зданий , 2 телефонных вышки , недостроенное здание , стройматериалы....В автомастерской имеется бытовка . Есть электричество 380!!! , вода. Газовая труба находится в 3 метрах от забора. Здание требует обновления отделки.	Авито	4334658069	https://www.avito.ru/orlovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_850_m_4334658069
270000000	13300,00	20300	Воронежская обл., Семилукский р-н, Девицкое сельское поселение, с. Девица	Продам производственное помещение, 20300 м²	Продается Имущественный комплекс! и плюсом к нему 83 Гектара земли (все в собственности) На территории земельного участка размером 12,6 (+83 гектара сельхозназначения) Гектара расположено 19 зданий общей площадью 20300 кв.метров. Половина зданий отреставрированы/перестроены. Подготовлены для выращивания, сортировки и хранения грибов. В помещениях сделано все для правильного выращивания, предусмотрено всё необходимое (система орошения, система климатической установки для поддержания оптимальной температуры. Универсальность зданий позволить вам не только занятся грибным бизнесом, но и рассмотреть предлагаемый Имущественный комплекс под другой вид деятельность. Площадь земельного участка, его расположение непосредственно в населенном пункте открывает миллион идей для реализации своих идей и ведения успешного бизнеса. Если Вы инвестор, подскажем и поможем реализовать высокодоходный бизнес. По всем вопросам звоните, готовы к диалогу и аргументированному торгу. Доп. описание: современный	Авито	4301129619	https://www.avito.ru/devitsa/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_20300_m_4301129619

					ремонт. Номер в базе: 11271805. Район: Девица с. (Семилукское).			
83000000	20601,00	4029	Воронежская обл., Нововоронеж, Заводской пр., 3	Производственная база, 4029 м², 1,2 Га	Производственно-складская база с собственной территорией Цена указана с НДС Общая площадь всех зданий - 4 029 кв.м. Огороженная территория площадью - 1,2 Га (собственность) Асфальтированная территория перед въездом на базу - 800 кв.м. Объект состоит из: 1. Двухэтажное производственно-офисное здание площадью - 2 005 кв.м. (см.схему) Отапливаемая производственная часть - 1 600 кв.м. Четверо ворот с трёх сторон (размером 4х3,9 и 3,6х3,5) Высота потолков - 6 м. Кран-балка г/п - 2т., высота до крюка - 3м. Пол - ровный бетон Смотровые ямы Большие пластиковые окна (помещение очень светлое) Офисно-бытовая часть - 400 кв.м. Кабинетная система Сдаётся с мебелью Высокоскоростной интернет В каждом кабинете кондиционер Санузлы и душевые Раздевалки и подсобные помещения 2. Отапливаемые производственно-складские помещения общей площадью - 1 123 кв.м. (см. схему) Высота - 4 м. Пол - ровный бетон Ворота размером - 2,8 х 3,5 Отопление Подвальное помещение с воротами и с каркасом на улице под установку тельфера 3. Ряд складских помещений малой площади и гаражи для легковых автомобилей, общей площадью - 901 кв.м. (см. схему) Высота - 2,8 м. ---------- Первая линия автодороги Асфальтированная, огороженная территория Круговой проезд вокруг основного здания, остальные объекты расположены по периметру Помещение охраны Автоматические шлагбаум и ворота Видеонаблюдение Электричество - 220/380/50 кВт Центральное отопление Вода и канализация центральные	Авито	4216055589	https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_4029_m_12_ga_4216055589
49000000	46358,00	1057	Воронежская обл., Новоусманский р-н, Усманское 1-е сельское поселение, с. Подклетное, Солнечная ул., 61А	Продам производственное помещение, 1057 м²	Продаётся производственно-складской корпус по адресу: с.Подклетное ул. Солнечная 61а. Земельный участок - 4951 м²; Общая площадь здания - 1057 м²: 1. Административно-бытовые помещения (отапливаемые) – 60,5 м²: - кабинет № 1 – 9м2; - кабинет № 2 - 14м2; - кабинет № 3 – 16,5м2; - бытовое помещение №4 – 9м2; - санузлы – 12 м2. 2. Производственно-складские помещениям (отапливаемое) с высотой от 3,6 до 5.2м - 400 м²; 3. Производственно-складские помещениям (отапливаемое) с высотой от 2,5 до 3,9м – 596,5 м². • Отопление от газовой котельной и котельной на твердом топливе. • Полы наливные промышленные. • Ворота в торце здания размером : высота - 4,2 м., ширина - 4 м., высота - 3 м., ширина – 2,6 м • Размер боковой двери: высота – 2,1 м., ширина - 2 м • Электричество 220/380 160 кВт. • Вода скважина. Канализация выгребная яма. • Парковка для легкового и грузового транспорта. • Энергосберегающее освещение. • Интернет. Преимущества покупки производственно-складского помещения: • Быстрый доступ к основным транспортным магистралям обеспечит легкую логистику и удобную доставку, до трассы М4 800м. • Снижение операционных расходов за счет удаленности от городского центра. • Производственные помещения позволяют вам реализовать любые производственные задачи. • Дополнительно можно приобрести земельные участки от 4950м2 за 2,8млн.руб., что позволит построить производственный корпус и расширить бизнес. Продажа без НДС от ИП или физ. лица. Доп. описание: современный ремонт. Номер в базе: 11444316. Район: Подклетное с..	Авито	4268992313	https://www.avito.ru/podkletnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1057_m_4268992313
135000000	15000,00	9000	Воронежская обл., Нововоронеж, Восточная ул., 10В	Производство, 9000 м²	Предлагается к продаже производственно-складская база на земельном участке 3,1 га общей площадью 9000 кв.м. по адресу: Воронежская область, город Нововоронеж, зона Восточная промышленная, д 8 Коммуникации: электричество 150 кВт, вода, канализация. Все объекты недвижимости в собственности, земельный участок в аренде до 2065 года. Стоимость: 135 млн. рублей.	Авито	1150437393	https://www.avito.ru/novovoronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_9000_m_1150437393

Стоимость производственной недвижимости в районах г. Воронежа составляет от 7 921 рублей до 80 000 рублей, медиана – 42 000 руб.

Другие характеристики рынка недвижимости

Операционные расходы:

Операционные расходы в отношении объектов недвижимости выражаются коммунальными платежами, в которые обычно входят: расходы на отопление, водоотведение и водопотребление, электроэнергию. При анализе рынка, было установлено, что данные расходы постоянны в течение календарного года, ежегодное повышение данных расходов составляет порядка 10-15%. На момент оценки средние величины данных расходов в анализируемом сегменте рынка составляли в месяц 50-70 руб./кв.м.

Условия договора аренды:

Договора аренды небольших помещений, не требующих больших капитальных затрат, заключаются чаще всего (особенно с местными арендаторами) на 1 год («11 месяцев» без госрегистрации). В случаях необходимости затрат на ремонт, реконструкцию, монтаж оборудования заключаются долгосрочные договора на 3-10 лет. В долгосрочном договоре может быть предусмотрено повышения арендной платы, как правило, не более чем на 10-15%.

Типичная скидка уторгование:

Типичная скидка на уторгование составляет 10-15% от первоначально установленной цены объекта. Чем крупнее и дороже объект, тем меньше скидка. В настоящее время ситуация стабилизировалась, в том числе и за счет того, что стоимость одного квадратного метра отражает реальную ценность недвижимости для участников рынка в существующих условиях. При этом общая тенденция пока не предвещает повышения цен.

Услуги посредников и риэлторов.

На сегодняшний день на Воронежском рынке недвижимости услуги посредников и риэлторов в сумме составляют не более 10% от суммы сделки. Риэлторы по коммерческой недвижимости обычно берут 4-6%, посредники – 2-4%.

Площадь.

В каждом сегменте рынка есть предпочтения по площади, который отвечают наиболее приемлемым размерам объектов для покупателей либо арендаторов. При анализе рынка установлено, что в диапазоне предпочтения стоимость и аренда 1 кв.м. практически не меняются. Если площадь продаваемого либо сдаваемого объекта резко отличается (обычно в сторону повышения) от типичных объектов, то наблюдается понижение или повышение цены за 1 кв.м. в обратной зависимости от площади.

Разброс цен на коммерческую недвижимость г. Воронежа и пригорода достаточно велик. На стоимость влияют основные факторы: местоположение и состояние объекта.

Гибкие цены и широкие возможности делают коммерческую недвижимость Воронежского региона привлекательной для инвестирования. В данных границах диапазона стоимости будут находиться результаты оценки, которые будут получены в рамках подходов к оценке.

Рынок земли. Рынок земельных участков является особым сегментом рынка недвижимости, обособленным относительно других сегментов. Согласно ЗК РФ на территории Российской Федерации земельные участки подразделяются на 7 категорий, однако на рынке, как правило, представлены лишь две из них:

- Земли сельскохозяйственного назначения
- Земли населенных пунктов

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

сельскохозяйственного назначения;
населенных пунктов;
промышленности и иного специального назначения;
особо охраняемых территорий и объектов;
лесного фонда;
водного фонда;
запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

для индивидуального жилищного строительства;
коттеджного строительства;
ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
ведения садово-огороднического хозяйства;

размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
размещения объектов коммерческого назначения;
прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

В зависимости от вида права на земельные участки:
право собственности;
право аренды;
право постоянного бессрочного пользования;
право пожизненного наследуемого владения;
сервитут

Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности про ведения сделок с данным участком на земельном рынке.

В зависимости от расстояния от областных и районных центров:
до 10 км; 10-20 км; 20-30 км; 30-40 км: 40-60 км; 60-80 км: свыше 80 км.

В зависимости от размера различают земельные участки:
мелкие до 0,5 га; средние 0,5-5 га; большие 5-50 га; крупные свыше 50 га.

В зависимости от степени развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций) земельных участков;
электроснабжение; водоснабжение; газоснабжение; теплоснабжение; канализация; прочие коммуникации.

Источник: Сайт аналитической организации MEGA-E.SU

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен объект оценки при фактическом, а так же при альтернативных вариантах его использования с указанием интервала значений цен.

Ниже был проведен анализ и определен сегмент рынка, к которому относятся оцениваемые земельные участки. Объекты-аналоги подбирались из определенного сегмента рынка – участки, из земель населенных пунктов, предназначенные для коммерческого использования, в частности для размещения производственных баз, складов и иных подобных объектов, расположенные в окрестностях областного центра.

Основной задачей при исследовании рынка является определение основной (долгосрочной) тенденции изменения стоимости и выявлении основных ценообразующих параметров, влияющих на формирование стоимости недвижимости, которые могут быть выявлены в течение длительного периода времени или длительного времени экспозиции объектов на рынке. На основании вышеизложенного Эксперт принял решение рассматривать временной интервал и анализировал данные за период с октября 2024 г. по январь 2025 г.

Предложения земельных участков в Воронежской области, аналогичные объекту оценки

Источник информации: собственная база данных Эксперта (база данных хранится в архиве Эксперта)

Дата предложения	Цена (₽)	Цена (₽/м²)	Площадь участка (м²)	Адрес из источника	Заголовок	Текст объявления	ID на источнике	URL
07.01.2025 4:38:30	3100000	310,00	10000	Воронежская обл., Хохольский р-н, Новогремяченское сельское поселение, с. Новогремяченское, Придонская ул., 2Б	Участок 100 сот. (промназначения)	Арт. 65578661 Продам земельный участок у реки Дон. Новогремяченское поселение. В районе понтонной переправы. Категория земель: земли населённых пунктов	3838859187	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_3838859187
07.01.2025 4:28:04	7000000	700,00	10000	Воронежская обл., Рамонский р-н, Айдаровское сельское поселение, территория Промышленная, зона 7	Участок 100 сот. (промназначения)	Продается ровный участок от 1 га до 5 га. Рядом трасса М-4 "Дон". Подведено электричество 90 кВт. Газ в 20 метрах.	3560310507	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_3560310507
07.01.2025 4:26:22	195000000	1625,00	120000	Воронежская обл., Воронеж, ул. Димитрова, 152А	Участок 12 га (промназначения)	Участок в черте города. Категории земель: земли населенных пунктов. Использование: для строительства логистического центра (складской базы, распределительного ценра).Удобные подъездные пути.Коммуникации проходят по границе участка.ПИРы проведены.700 м. до развязки М-4(Москва-Ростов-Курск-Белгород).Звоните, отвечу на все вопросы!	4009352352	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_promnaznacheniya_4009352352
07.01.2025 4:26:18	16000000	1600,00	10000	Воронежская обл., Новоусманский р-н, Усманское 1-е сельское поселение, с. Новая Усмань	Участок 100 сот. (промназначения)	Предлагается к продаже земельный участок в Новоусманском районе. Площадь 2 Га с возможностью увеличения до 7 Га. Земли промышленного назначения. Собственность. Стоимость: 8 000 000 рублей за 1 Га.	377438915	https://www.avito.ru/novaya_usman/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_377438915
07.01.2025 4:26:11	18000000	620,69	29000	Воронежская область, Воронеж, Р-193	Участок 2,9 га (промназначения)	Продаю земельный участок 2,9 га с кадастровым номером 36:16:5300002:720 промышленного назначения под строительство складов, логистических комплексов, производственных площадок. Участок расположен вплотную к трассе Воронеж-Тамбов (первая линия 130 м), напротив расположен Ипподром.	3791743158	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_29_ga_promnaznacheniya_3791743158
07.01.2025 4:26:07	19000000	519,13	36600	Воронежская обл., М-4 Дон, 519-й километр	Участок 3,66 га (промназначения)	продаётся земельный участок из состава земель поселений, публичный съезд с М4, первая линия к трассе, торг, рассрочка, кредит.	1585096772	https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_otradnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_366_ga_promnaznacheniya_1585096772

07.01.2025 4:25:59	17908000	242,00	74000	Воронежская обл., Семилукский р-н, Семилукское сельское поселение	Участок 7,4 га (промназначения)	💎💎💎Эксклюзивный участок 7.5 гектаров рядом с городом. Низкая цена! Дальше - дороже! А сейчас - 24.2 тысячи за сотку! Почитайте до конца! Это отличное место для вашего бизнеса!🔥🔥🔥О районе:☐Рядом с главной дорогой (асфальтированная трасса, свой прямой съезд); ☐3 минуты до Семилук, 10 минут до Воронежа; ☐Прямая дорога в Землянск, Курск. Выезд на М4 (Москва, Липецк); ☐Вся инфраструктура рядом (школа, детский сад, торговый центр, администрация, больница и тд); ☐Живописное, природное место с отличным видом на каньон по дальней границе участка.🔥🔥🔥Об участке:☐ 7.4 гектаров ровной местности, есть возможность увеличить площадь; ☐Рядом электричество и газ; ☐Назначение - с/х, ВРИ - ЛПХ (можно строить коттеджный поселок). Есть возможность сменить ВРИ для другой сферы бизнеса; ☐Небольшой земельный налог; ☐Плодородный чернозём.🔥🔥🔥Применение в бизнесе:☐ Действующий ВРИ предполагает строительство коттеджного поселка. Для этого есть всё: - удобное расположение; - большая территория с красивым видом; - наличие коммуникаций; - вся инфраструктура; - небольшая стоимость земли, а значит можно разработать конкурентную ценовую политику для конечного потребителя. Рядом подобных объектов просто нет! ☐Перевод ВРИ в промназначение. Удобное расположение будет выгодно для развития этой отрасли: - производственные цеха и заводы; - складские помещения; - логистический центр; - торговые площади и оптовые базы; - автомобильные сервисные центры с автомойкой, АЗС, ремонтными мастерскими. ☐Перевод ВРИ под выращивание С/Х-продукции. Плодородная земля, возможность расширения и транспортная доступность предполагает развитие и этой отрасли. 💎💎💎Участок с широкой сферой применения в отличном месте по привлекательной цене до конца года! Дальше - дороже! 24.2 тысячи за сотку в таком месте - это очень дешево! Добавляйте в избранное, чтобы не потерять! Звоните! Отвечу на интересующие вопросы.	4817624654	https://www.avito.ru/semiluki/zemelnye_uchastki/uchastok_74_ga_promnaznacheniya_4817624654
07.01.2025 4:25:57	60000000	1252,61	47900	Воронежская обл., Рамонский р-н, Горожанское сельское поселение, д. Богданово, Лесная ул.	Участок 4,79 га (промназначения)	Продам земельный участок 4,79 га, под промышленное назначение. Через соседний участок проходит обустроенный съезд с М4. Рядом завод КДВ, Скания, Мираторг.	4327738731	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_479_ga_promnaznacheniya_4327738731
07.01.2025 4:25:56	45000000	500,00	90000	Воронежская обл., 20К-1-28	Участок 9 га (промназначения)	Продам 9 ГА земли промназначения.Между 12 и 13 километром от Семилукского кольца в сторону Перлёвки.	2843784778	https://www.avito.ru/zemlyansk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_ga_promnaznacheniya_2843784778
07.01.2025 4:25:30	35000000	2333,33	15000	Воронежская обл., Воронеж, М-4 Дон, 514-й километр	Участок 1,5 га (промназначения)	Предлагается к приобретению земельный участок площадью 1 га расположенный на трассе М-4, вблизи Остужевской развязки. Место расположения земельного участка, идеально подойдет для размещения и строительства складского комплекса или производства.	2232730592	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_2232730592

07.01.2025 4:25:30	30920000	399,79	77300	Воронежская обл., Новоусманский р-н, Никольское сельское поселение, пос. совхоза 'Воронежский', Воронежская ул.	Участок 7,73 га (промназначения)	Участок площадью 77338м.кв. ровный, возможен раздел. Рядом "Масловский Индустриальный парк". Соседствует с Особой Экономической зоной. Кадастровый №36:16:5500006:601 Назначение: Земли промышленности. Расстояние до города 17 км. Электроэнергия-имеется собственная подстанция 250 кВа. Возможно увеличение мощности. Подходит под 4-й класс опасности. Цена за один гектар 4 млн.руб. Торг возможен.	1907304104	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_773_ga_promnaznacheniya_1907304104
07.01.2025 4:25:29	30000000	1000,00	30000	Воронежская обл., Новоусманский р-н, Бабяковское сельское поселение, пос. 1-го отделения совхоза 'Новоусманский'	Участок 3 га (промназначения)	Продаётся земельный участок . Разрешённое использование: для строительства, размещения и эксплуатации торгово-промышленного комплекса. Воронежская область , Новоусманский район, 528 км +740 м, обратное направление автомагистрали М4 "Дон-1". Электричество по границе, газ широкого разрешенного пользования в 50 метрах от участка. Возможность увеличить площадь участка. Съезд на согласовании. Юридическое сопровождение входит в стоимость сделки. Просмотры в удобное для Вас время! Компания входит в Гильдия Риэлторов Черноземья.	3825253693	https://www.avito.ru/volya/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_3825253693
07.01.2025 4:25:29	31000000	281,82	110000	Воронежская обл., Рамонский р-н, Айдаровское сельское поселение, территория Промышленная	Участок 11 га (промназначения)	Предлагается к продаже земельный участок площадью 11 га по трассе А-134 со своим съездом. Ровный рельеф, хорошие подъездные пути. Стоимость: 31 млн.рублей за 1 га.	2008128102	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_promnaznacheniya_2008128102
07.01.2025 4:25:29	39000000	975,00	40000	Воронежская обл., Рамонский р-н, Горожанское сельское поселение, с. Солнце-Дубрава	Участок 4 га (промназначения)	Продаётся 5 земельных участков вдоль м4 дон Промназначения Площадь участков от 3,33 ДО 4 ГА Цена указана за 1 участок 36:25:6945014:293 36:25:6945014:294 36:25:6945014:295 36:25:6945014:296 36:25:6945014:297	4342568383	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_4342568383
07.01.2025 4:25:24	30000000	1000,00	30000	Воронежская обл., Новоусманский р-н, Бабяковское сельское поселение	Участок 3 га (промназначения)	.земли пром.назначения.Два участка по 1.5 гектара 36:16:5300002:751	4554066284	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_4554066284
07.01.2025 4:25:23	22000000	2200,00	10000	Воронежская обл., Рамонский р-н, Рамонское городское поселение, рп. Рамонь, ул. 50 лет ВЛКСМ, 71	Участок 100 сот. (промназначения)	Продаю земельный участок про назначения 1 га на участке свет вода, огорожен асфальтированный подъездной путь, в аренде находится вышка теле 2	4457403155	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_4457403155
07.01.2025 4:25:23	38000000	1266,67	30000	Воронежская обл., Новоусманский р-н, Никольское сельское поселение, пос. совхоза 'Воронежский', Молодёжная ул., 10А	Участок 3 га (промназначения)	Продам участок 3 га в собственности +40 соток в аренде для организации въезда-выезда, ПЕРВАЯ ЛИНИЯ!!! Выполнена отсыпка участка, организован въезд с двух сторон.Из плюсов участок в составе населённого пункта, нет проблем с присоединением к трассе и переводом в другое назначение.В данный момент ничто не припятствует начинать строительство и параллельно переводить в нужный Вам вид использования.Рядом заправка Лукойл, Пятёрочка и самое главное Масловский Индустриальный Парк в котором на данный момент построено около 50 предприятий . С тысячей возможностей для развития.Звоните расскажу подробно.	3998794904	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_3998794904

07.01.2025 4:25:23	35000000	700,00	50000	Воронежская обл., г.о. Воронеж, Советский район	Участок 5 га (промназначения)	Продается участок 5 га. Кадастровый номер: 36:28:8300022:508.	3826855628	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_3826855628
07.01.2025 4:23:30	100000000	2000,00	50000	Воронежская обл., Рамонский р-н, Новоживотинновское сельское поселение, с. Новоживотинное	Участок 5 га (промназначения)	Предлагаем КУПИТЬ/СНЯТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ИЛИ ГОТОВЫЙ СКЛАД!Вашему вниманию предлагаем новый проект: ИНДУСТРИАЛЬНО-ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ПАРК "СРЕДНЕДОНСКОЙ" класса А, площадью 352 га, расположенный по адресу: Воронежская область, Рамонский район, с.Новоживотинное (сразу на въезде с трассы М4). Возможные варианты сотрудничества: 1. ПОКУПКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА промышленного назначения (деление от 5 га) и строительство на нем своими силами или силами наших подрядчиков; 2. АРЕНДА готового решения или долгосрочная АРЕНДА решения, построенного по критериям Заказчика (деление от 10 000 кв.м). 1. Информация ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: Продается земельный участок промышленного назначения. Общая площадь участка составляет 352 га. Возможно деление от 5 Га. Категория земли - Земли промышленности. Разрешенное использование - устанавливается в соответствии с ПЗЗ по запросу инвестора. Участок находится на трассе М4, что обеспечивает удобный подъезд к нему. На участке имеется вся необходимая инфраструктура для начала строительства: - проведены геодезические и геологические изыскания; - получены технические условия на подключение к инженерным сетям; - выполнено межевание границ земельного участка. Цена за 1 га: 5-10 Га: 20 млн.руб., 11-20 га: 17 млн.руб., свыше 20 га: 15 млн.руб. 2. Информация ПО АРЕНДЕ готового решения: Логистический комплекс класса А. Общая площадь планируемой застройки: 900 000 м². Первая очередь: 100 000 м², ввод в эксплуатацию 4 квартал 2025 год. Возможно деление от 10 000 м². Общие параметры: - расположение: Рамонский район с.Новоживотинное; - высота потолка: 16 м; - напольное покрытие: наливной беспылевой; - допустимая нагрузка: пол - 8 т/м², мезонин: не более 300 кг/м²; - отопление: автономное (собственная котельная); - система пожаротушения: сплинкерная. Предварительные условия аренды: Базовая арендная плата за складские площади: 8400 рублей за 1 (один) кв.м в год, без НДС. Базовая арендная плата за мезонин: 8400 рублей за 1 (один) кв.м в год, без НДС. Базовая арендная плата за офисные площади 12 000 рублей за 1 (один) кв.м в год, без НДС. Операционные расходы: 1 800 рублей за 1 (один) кв.м общей арендуемой площади в год, без НДС. Обеспечительный платеж: сумма арендной платы кратная 3 (трем) месяцам аренды.	3519684780	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_3519684780

29.11.2024 16:02:28	13000000	300,51	43300	Воронежская обл., Хохольский р-н, Петинское сельское поселение	Участок 4,33 га (промназначения)	Земельный участок промназначения на красной линии (36:31:4000001:179) площадью 4,3 гектара, разрешенное использование: для строительства производственно-логического комплекса. Свет 560 кВт. Газ рядом. Участок в аренде на 49 лет. Соседний участок 36:31:4000001:255 также доступен к покупке. Также можем построить под Ваш запрос с последующей сдачей в аренду. Или рассмотрим вариант соинвестирования. Подробности по телефону. Звоните!	3335712414	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_433_ga_promnaznacheniya_3335712414
29.11.2024 16:02:23	14500000	549,24	26400	Воронежская область, Воронеж, Р-193	Участок 2,64 га (промназначения)	Продаю 2 смежных участка в районе развязки автодорог Воронеж-Тамбов и Сомово- Н.Усмань , находящийся на первой линии. Кад. номер 36:16:5300002:136 (2 га) промышленного значения . Кад. номер 36:16:5300002:855 (0,64 га) с/х значения.	804393866	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_264_ga_promnaznacheniya_804393866
29.11.2024 16:02:23	15000000	1500,00	10000	Воронежская обл., Новоусманский р-н, Бабяковское сельское поселение	Участок 100 сот. (промназначения)	Продаётся земельный участок площадью 1 га в районе Индустриального парка "Перспектива". Участок правильной формы, ровный. Категория земли: промышленности, энергетики, транспорта, связи и земли иного специального назначения. Виды разрешенного использования: для размещения и строительства складских помещений. Отличные подъездные пути. Непосредственная близость к трассе М4 и Р193 без пробок. До города 12 км. Коммуникации: электричество до 1 МВт, газовый распределительный узел. Возможность расширения до 10 га. Близость к квалифицированным трудовым ресурсам.	4151540762	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_4151540762
29.11.2024 16:02:15	15299990	765,00	20000	Воронежская обл., Новоусманский р-н, Усманское 1-е сельское поселение, с. Новая Усмань, Абрикосовая ул.	Участок 2 га (промназначения)	Код объекта: 1248506. Предлагается к продаже земельный участок промышленного назначения по адресу: Воронежская область, р-н Новоусманский, в 6200 м на восток от центра с. Бабяково, расположенного в границах участка:36:16:5300002:898(900).Участок ровный, правильной формы, категория земли: промышленности, энергетики, транспорта, связи и земли иного специального назначения. Площадь участка составляет 2 гектара. Территория участка граничит с крупной транспортной магистралью, что обеспечивает удобство логистики и доступность.Участок идеально подойдёт для размещения производственного предприятия, склада, логистического центра или другой коммерческой деятельности. Подъездные пути к участку позволяют использовать тяжелый грузовой транспорт. Электроснабжение и газоснабжение доступны.Земельный участок расположен в перспективном районе с высоким потенциалом развития. Это отличное предложение для инвесторов, заинтересованных в расширении бизнеса или создании нового производства.	4434754761	https://www.avito.ru/novaya_usman/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_4434754761

29.11.2024 16:02:11	7500000	750,00	10000	Воронежская обл., Новоусманский р-н, с. Бабяково, Индустриальная ул.	Участок 100 сот. (промназначения)	1 га промышленные земли в индустриальном парке "Перспектива" продажа от собственника Perspektiva group 100% готовая документация и на участок, и на введенную в эксплуатацию инженерную инфраструктуру: - дорожная сеть 3 категории, нагрузка до 10 тонн на ось - электроснабжение до 10 МВт, 2 категории надежности - газопровод высокого давления до 14 тыс куб.м. - интернет на выбор от провайдеров: Дом.ру, Ростелеком, Билайн, МТС. Социальная инфраструктура и доп. услуги: - доставка персонала - организация питания - рекламные услуги - проектирование и строительство "под ключ" *Индустриальный Парк предлагает различные варианты земельных участков от 19 соток до 27 га (с другими вариантами можно ознакомиться в профиле!), которые обеспечат идеальную среду для вашего успешного предприятия! Цена от 55 000 руб. за 100 кв.м., при покупке участков от 5 га, рассчитывается индивидуально от ваших потребностей. Наши промземли выбрали более 100 компаний, звоните, подберем участок под ваши потребности!	790126469	https://www.avito.ru/novaya_usman/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_790126469

29.11.2024 16:02:03	9950000	497,50	20000	Воронежская обл., Новоусманский р-н, Усманское 1-е сельское поселение, с. Новая Усмань, ул. Фрунзе, 16	Участок 2 га (промназначения)	Прекрасная возможность приобрести 2 гектара земли промышленного назначения с коммуникациями 100кв и газ на участке .Цена за 1 га Расположенная в самом сердце промышленной зоны Новой Усмани в пределах села. Эта недвижимость предлагает безграничные возможности для развития вашего бизнеса. С идеальным расположением вблизи основных транспортных магистралей вы легко сможете доставлять свою продукцию в любую точку страны.Эти 2 гектара земли предлагают множество преимуществ и гарантируют высокую доходность. Идеально подходящая для строительства завода, склада или производственного помещения, эта земля предоставляет возможность высококлассного размещения вашего предприятия, которое будет служить вам на протяжении долгих лет..Вы сэкономите много времени и денег, затраченных на подключение этих коммуникаций, таким образом, сможете сосредоточиться на развитии вашего бизнеса.Это идеальное место для инвестиций, которое обеспечит вам высокую доходность и гарантированное увеличение стоимости в ближайшем будущем. Разумная цена и гибкие условия продажи делают эту недвижимость еще более привлекательной для долгосрочного инвестирования.Не упустите шанс стать владельцем этих 2 гектаров земли промышленного назначения!Связывайтесь с нами прямо сейчас, чтобы обсудить все детали и начать новую главу в вашем бизнесе.Участок примыкает к дороге из Новой Усмани в Рыкань. Участок ровный . Размер 100 на 200 метров . 100 метров примыкает автодороге. На кадастровой карте №245 .С одной стороны участка завод по производству тротуарной плитки, с другой через поле 500 метров Маслоэкстракционный завод и Саженский комбинат. В 200 метрах примерно от участка автобусная остановка. Регулярно ходит автобус. Такси до центра Новой Усмани стоит меньше 100р это ровно 5 км до участка. Номер участка 36:16:0101050:50:245Территория нахождения постоянно развивается и наполняется новыми производствами.Возможно дешевле за 1 га .Продаю по причине того, что мне нужен только один Га для своей стройки , остальные не нужны . Пишите и звоните договоримсяВозможен обмен на недвижимость.Возможен совместный инвестиционный проект.	4441633248	https://www.avito.ru/novaya_usman/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_4441633248

29.11.2024 16:02:03	15000000	789,47	19000	Воронежская обл., 20Н-28-25	Участок 1,9 га (промназначения)	Продам земельный участок 1,9Га Промышленного назначения по трассе М4 - (ориентир село Солнце-Дубрава, Горожанское сельское поселение, Рамонский район, Воронежская область).Земельный участок промназначения под строительство склада, производственного цеха, но и любых зданий, которые обеспечивают деятельность организаций и пр., Площадью 1,9Га расположенный по левой стороне трассы "М-4 Дон-1" направление Воронеж - Москва 479-й километр Рамонский р-н Воронежской обл. Вид права - Собственность. Удалённость от Воронежа 33 км. (разворот для транспорта в 3х минутах). ОЧЕНЬ ВАЖНО!!! - Асфальтовое покрытие от федеральной трассы до УЧАСТКА. -Линия электропередач. Все документы полностью подготовлены к продаже! Полная сумма в договоре! Уч 1540 (S = 1 Га) кадастровый номер: 36:25:6945013:1540 Уч 1541 (S = 1 Га) кадастровый номер: 36:25:6945013:1541 Все вопросы по телефону!	4418679362	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_19_ga_promnaznacheniya_4418679362
29.11.2024 16:02:02	15000000	1000,00	15000	Воронежская обл., 20Н-1-16	Участок 1,5 га (промназначения)	Участок 1,5 га расположен на трассе Воронеж-Тамбов в поселение Бабяково. Участок прямоугольной формы. Вдоль участка проходит линия электричества.подменный номер не всегда работает, я всегда на связи, пишите SMS -я отвечу Торг возможен	4090247646	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_4090247646
29.11.2024 16:02:02	25000000	250,00	100000	Воронежская обл., Семилукский р-н, Р-298, 201-й километр	Участок 10 га (промназначения)	Добрый день. Продается земельный участок площадью 10 га в 16 км от г. Воронежа, на Курской трассе Р-298, 201 км, первая линия(район п. Латная), земли населенных пунктов. Получен почтовый адрес. Данная земля относится к производственной зоне (Генплан, ПЗЗ). Подойдёт под промышленное производство, логистический комплекс, нефтебазу, др. варианты. Действующий подъездной железнодорожный путь проходит вдоль границы участка. Сделана топосъемка 1:500. В собственности.	685038530	https://www.avito.ru/latnaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_685038530
29.11.2024 16:02:02	30000000	750,00	40000	Воронежская обл., Воронеж, М-4 Дон, 513-й километр	Участок 4 га (промназначения)	Предлагается к продаже земельный участок 4 га (возможно деление) расположенный по адресу: г. Воронеж, ул. Остужева с выездом на М4. Красная линия. Земля в аренде на 49 лет. Категория - земли населенных пунктов, разрешенное использование - производственное назначение.. Цена: 30 000 000 рублей за 1 га.	322119629	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_322119629

29.11.2024 16:02:01	35000000	1650,94	21200	Воронежская обл., Рамонский р-н, Новоживотинновское сельское поселение	Участок 2,12 га (промназначения)	Продажа земельного участка промышленного назначенияПлощадь: 2,2 га Категория: промышленное назначение (подходит для производственных, складских, логистических объектов).Рядом находятся электричество, водоснабжение, газ.Удобный подъезд, асфальтированная дорога, транспортная доступность.Отличные логистические возможности благодаря близости к М4 и транспортным узлам. Развитая промышленная инфраструктура поблизости.Не упустите шанс выгодно инвестировать в перспективный участок для вашего бизнеса!По всем вопросам звоните !Будем рады сотрудничеству!	4602637575	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_212_ga_promnaznacheniya_4602637575
28.11.2024 2:58:53	150000000	500,00	300000	Воронежская обл., Семилукский р-н	Участок 30 га (промназначения)	Добрый день. Предлагается к продаже земельный участок общей площадью площадью 30 га в 5 км от города Воронежа по трассе Р-298 Курск-Воронеж, первая линия, фасад вдоль трассы 300 м. Участок подойдет под линейное производство, логистический центр, строительный рынок, др. варианты. Санитарная зона по периметру участка 500 метров. Коммуникации: рядом с участком (60м) проходят линия 10 кВа, газ высокого давления (250м). Есть действующий подъезд. Продажа от собственников.	1020277781	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_promnaznacheniya_1020277781
17.11.2024 17:27:34	3000000	238,10	12600	Воронежская обл., Острогожский р-н	Участок 1,26 га (промназначения)	Продается складское помещение площадью 250 кв.м на земельном участке общей площадью 12 615кв.м.Участок расположен: Воронежская область, Острогожский район в 45м с правой стороны автодороги Острогожск -Алексеевка км 1+720.Кад.номер 36:19:8200011:25.По интересующим Вас вопросам обращайтесь по телефону.	2750641174	https://www.avito.ru/ostrogozhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_126_ga_promnaznacheniya_2750641174
14.11.2024 7:02:23	9000000	750,00	12000	Воронежская обл., Семилукский р-н, Латненское сельское поселение, с. Латное, ул. Свободы	Участок 1,2 га (промназначения)	Предлагаю земельный участок (промназначения) 1 гектар и здание 400 кв.м. под склад промышленного назначения.В том числе цех 25 на 13. Высота потолков 6 метров. Железнодорожная ветка рядом. Торг!	4047998854	https://www.avito.ru/semiluki/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_promnaznacheniya_4047998854
14.11.2024 7:02:23	18750000	506,76	37000	Воронежская обл., Семилукский р-н, Семилукское сельское поселение, с. Семилуки	Участок 3,7 га (промназначения)	Арт. 80800579 Эксклюзивное предложение!Земельный участок 3,7 га.Отличное место.Предложение для застройщиков.Реальному покупателю приятный бонус.О бонусе расскажу при личной встрече.В настоящее время не разделен. Участок ровный. Плодородная почва. Коммуникации в доступной близости.Рыночная стоимость при межевании и продажи под ИЖС: 250 000т.р. за соткуОстались вопросы, пишите, звоните, все расскажу и покажу.	4245222795	https://www.avito.ru/semiluki/zemelnye_uchastki/uchastok_37_ga_promnaznacheniya_4245222795

14.11.2024 7:02:12	30000000	387,10	77500	Воронежская обл., Рамонский р-н, Айдаровское сельское поселение, территория Промышленная, ул. 4-я Промышленная зона, 34	Участок 7,75 га (промназначения)	Продается земельный участок пром.назначения в Медовке. Площадь 7,747 га. Категория - земли промышленности. Асфальтированный подъезд. Электроснабжение - заключен договор о технологическом присоединении Р-150 кВт. Закуплено оборудование КПТ -160 кВа /10/0,4 кВ.; Газоснабжение - рядом с трассой А-134 со стороны участка проходит ветка газопровода высокого давления 2-й категории Р=0,6 МПа. Водоснабжение - потребуется организация скважины. Канализация - потребуется сэптик. Рельеф спокойный. Соседние участки застраиваются складскими и производственными объектами. Цена 30 млн/га. Продажа от юр.лица На участке нет строения, поэтому метка объявления стоит на ближайшем участке со строением. Адрес по документу Российская Федерация, Воронежская область, р-н Рамонский, Айдаровское сельское поселение, ул. Промышленная, зона 4, уч. 35-б Рассмотрим продажу половины участка. Меньшую площадь не отрезаем!	4378904506	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_775_ga_promnaznacheniya_4378904506
05.11.2024 1:59:52	4500000	450,00	10000	Воронежская обл., г.о. Воронеж, Коминтерновский район, Фигурная роща	Участок 100 сот. (промназначения)	Продам 100 соток (1ГА) земли сельхозназначения - можно перевести в земли промышленного назначения. Расположены по направлению в с. Перлёвка, от Семилукского кольца между 12м и 13м километром. Официальный съезд. Линии электропередач. Газ. При необходимости можем продать несколько участков. В наличии 9га	2844160686	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_2844160686
05.11.2024 1:57:55	12000000	888,89	13500	Воронежская обл., Новоусманский р-н, Бабяковское сельское поселение	Участок 1,35 га (промназначения)	В продаже земля 1,3 Га в районе Индустриального парка "Перспектива" КН: 36:16:5300002:741.Адрес: Новоусманский р-н, юго-восточная часть квартала 36:16:5300002Участок ровный, правильной формы. Подключена электроподстанция. Категория земли: промышленности, энергетики, транспорта, связи и земли иного специального назначения. Виды разрешенного использования: для размещения и строительства складских помещений. Асфальтированные, подъездные пути. Документы на землю в порядке. Без обременений и арестов. Приглашаем к сотрудничеству коллег и партнеров. Звоните, пишите. Ответим на все вопросы. Организуем оперативно показ.	4008338099	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_135_ga_promnaznacheniya_4008338099
05.11.2024 1:57:55	16000000	1087,70	14700	Воронежская обл., Новоусманский р-н, с. Рождественская Хава	Участок 1,47 га (промназначения)	Пром.земля 1,5 га,200 метров от трассы Р 193,асфальт до ворот. Своя подстанция на 250 кВа с возможностью увеличения.Забор бетонный 3-х метровый и освещение по периметру.На территории склад 340,7 кв.м кадастровый №36-36-17/2007-497,офис 155,9 кв.м к№36-36-17/2007-168, 35% площади ж/б плиты,скважина своя,газ и центр.вода за забором.Торг.	1002794743	https://www.avito.ru/orlovo/zemelnye_uchastki/uchastok_147_ga_promnaznacheniya_1002794743
05.11.2024 1:56:49	40320000	1600,00	25200	Воронежская обл., Семилукский р-н, городское поселение Семилуки, Семилуки, мкр-н Южный	Участок 2,52 га (промназначения)	Продается участок на выезде из Воронежа в сторону Курска. Имеется съезд с автомагистрали, асфальт до участка. Участок правильной формы - 110 на 230, ландшафт ровный. Соседство- автосалоны и оптовые базы. Участок в собственности.	4322240030	https://www.avito.ru/semiluki/zemelnye_uchastki/uchastok_252_ga_promnaznacheniya_4322240030

Статистические данные предложения земельных участков в Воронежской области, аналогичных объекту оценки

Средняя стоимость кв. м., руб.	**765,35**
Минимум, руб./кв.м.	**238,10**
Максимум, руб./кв.	**2333,33**

Источник. Собственные расчеты Оценщиков

Рынок аналогичных объектов является неактивным, существенное расхождение принимается на уровне 30%.

Все представленные в анализе рынка предложения к продаже земельных участков предназначения могут выступать в качестве объектов-аналогов оцениваемому земельному участку, поскольку имеют схожее предполагаемое использование. При этом, оценщиком проведён более тщательный отбор объектов для проведения расчётов, в соответствии с представленными ниже правилами.

Из представленных данных о ценах сделок и предложений с земельными участками, были выбраны аналоги, которые соответствует объекту оценки по основным ценообразующим факторам, соответствует сегменту рынка, в котором находится объект оценки, а также имеется достаточная информация по ценообразующим факторам:

предполагаемое использование: участки под коммерческую преимущественно под индустриальную застройку.

- передаваемые имущественные права: собственность, право аренды.
- ограничения (обременения) имущественных прав: отсутствуют.
- условия финансирования: платёж эквивалентом денежных средств.
- условия продажи: типичные (рыночные).
- условия рынка: возможен торг.
- место расположения: Воронежская область, г. Воронеж.
- площадь: не более 50 000 кв.м.

Проанализировав каждый из земельных участков, предлагаемых к продаже по состоянию на дату экспертизы Эксперт пришел к заключению, что земельные участки, выбранные экспертом, наиболее сопоставимы с оцениваемым земельным участком по основным ценообразующим факторам, а поэтому могут рассматриваться в качестве участков-аналогов. Информации, представленной в объявлениях и уточненной по телефону с продавцами объектов, достаточно для выполнения корректного расчета.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Основными ценообразующим факторами (элементами сравнения) в соответствии с ФСО №7 являются:

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

Ниже приведен анализ данных факторов на стоимость объекта оценки в исследуемом сегменте рынка (были выделены факторы, которые в наибольшей степени влияют на стоимость земельных участков в исследуемом сегменте рынка, при необходимости они были дополнены). Факторы, которые перечислены в ФСО №7, но не имеют значительного влияния на стоимость ниже не рассматривались.

В таблице представлены ценообразующие факторы, влияющие на цену земельных участков. В 3-й колонке представлена количественная оценка влияния каждого фактора.

Основные факторы, влияющие на стоимость земельных участков из земель населенных пунктов

№ п/п	Ценообразующий фактор	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22

2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

Источник. Анализ данных риэлторских фирм, данные сайтов http://www.domofond.ru, https://www.avito.ru, *данные справочников оценщика недвижимости ЗАО Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, данные агентств недвижимости*

Рассматривая рынок земельных участков г. Воронежа, можно сделать вывод что, он разнообразен как по качеству, так и по цене. Помимо спроса и предложения, рыночная стоимость земельного участка складывается из нескольких факторов:

- экономически факторы
- местоположение;
- целевое назначение земельного участка
- физические характеристики (размер и форма участка, рельеф, наличие транспортной доступности; инженерная подготовка участка, инженерное обустройство)

Экономические факторы. Они зависят от общего состояния мировой экономики, экономической ситуации в стране, регионе или на местном уровне.

Рассмотрим экономические факторы, влияющие на стоимость промышленных земель Воронежского региона. На рынке недвижимости наблюдается рост предложения земельных участков — можно приобрести надел на любой вкус и практически по любой цене. Рост предложения связан в первую очередь с небольшим оживлением рынка после кризиса, но это самое общее объяснение. Основная причина в том, что земли перестали быть инвестиционно привлекательными. Еще лет десять-пятнадцать назад земля практически ничего не стоила. Участки, которые сейчас в таком количестве хлынули на рынок, по большей части были приобретены нынешними собственниками еще в те времена, когда не существовало такого спроса на землю. До кризиса землю покупали даже по сильно завышенной цене. В то время спрос примерно равнялся предложению, а в отношении особенно ликвидных земель всегда наблюдался дефицит. Ценовой пузырь, образовавшийся за последние годы на рынке земельных участков, лопнул во многом благодаря кризису.

Наибольшее значение имеют факторы, такие как **местоположение и целевое назначение, и обеспеченность коммуникациями.**

Очевидно, что самое выгодное положение на рынке индустриальных земель занимают участки, расположенные в непосредственной близости от города, либо в самом городе.

Дороги, газ, электричество и прочие блага цивилизации увеличивают стоимость земельного участка, поскольку, как и в случае с категорией, в конечную стоимость участка как минимум включены затраты на его освоение.

Из всего этого можно заключить, что, пожалуй, главным фактором, который по-настоящему влияет на стоимость земельного участка, является возможность получения прибыли от наилучшего его использования.

Социальные факторы: данные факторы помогают объяснить характер землепользования, спрос на землю и ее цену. У покупателей, как правило, есть базовые потребности, удовлетворяющие их интересы при выборе земельного участка, при этом основными из них являются

– уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения:

- наличие детских садов, школ;
- наличие объектов торговли;
- возрастная структура населения.

Данные социальные факторы в большей степени относятся к земельным участкам под ИЖС, многоэтажную жилую застройку, строительство коммерческой недвижимости (торговых и офисных зданий, гостиниц, развлекательных центров).

Учитывая категорию, целевое назначение объекта оценки его местоположение и окружение, оценщик пришёл к выводу, что социальные факторы не оказывают влияния на данный участок.

Экологические факторы, влияющие на стоимость объекта оценки Качественное состояние природно-антропогенной окружающей среды существенно влияет на ценность того или иного объекта недвижимости. От того, насколько благоприятна экологическая обстановка на территории, на которой размещен, например, жилой дом или офисное здание зависят масштабы спроса на эти объекты недвижимости. Следовательно, стоимость данных объектов находится в прямой зависимости от уровня

атмосферного, шумового и иного загрязнения окружающей эти объекты природно-антропогенной среды. К сожалению, складывающиеся на российском рынке цены по сделкам с недвижимостью не всегда отражают, а чаще не отражают влияния экологических факторов на эти цены.

Влияния экологических факторов на объект оценки не выявлено.

Прочие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

Удобный подъезд и наличие транспортных развязок;

Наличие инженерных коммуникаций на участке, включая электричество, газопровод подходящего давления, водопровод/ артскважины, канализация/септик, теплоснабжение/котельные, телефон и пр.;

Права на участок. Приоритет отдается оформленным правам собственности;

Наличие строений, подлежащих сносу. Стоимость участка повышает отсутствие таких построек. Наличие же построек в удовлетворительном состоянии, напортив, повышает итоговую стоимость участка, поскольку их можно будет использовать в дальнейшем в целях логистического строительства;

Наличие насаждений, которые необходимо вырубить. Желательно, чтобы их количество было минимальным;

Наличие юридических обременений (сервитуты, санитарные зоны, права аренды и прочее). Земля без обременений стоит дороже.

ЗАВИСИМОСТЬ СТОИМОСТИ ОТ ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

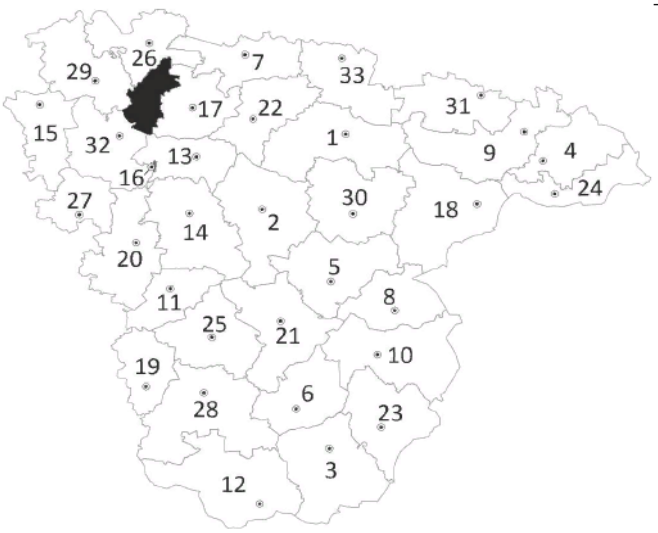
Фактор зависимости стоимости земельных участков от местоположения

Местоположение внутри города так же оказывает влияние на стоимость земельного участка. Для наглядности аналитиками Союза оценщиков и экспертов Черноземья проведена схема кластерного деления районов города

Квалиметрический анализ привлекательности выделенных кластеров проводился по критериям:

- престижность района;
- близость к центру города и зонам деловой активности;
- транспортная доступность и изолированность от магистралей;
- развитость социально-бытовой инфраструктуры;
- экологическая обстановка.

Административно-территориальное деление Воронежской области (районы)



№ р-на	Район области	№ р-на	Район области	№ р-на	Район области
1.	Аннинский	12.	Кантемировский	23.	Петропавловский
2.	Бобровский	13.	Каширский	24.	Поворинский
3.	Богучарский	14.	Лискинский	25.	Подгоринский
4.	Борисоглебский г.о.	15.	Нижнедевицкий	26.	Рамонский
5.	Бутурлиновский	16.	г.о. Нововоронеж	27.	Репьевский
6.	Верхнемамонский	17.	Новоусманский	28.	Россошанский
7.	Верхнехавский	18.	Новохоперский	29.	Семилукский
8.	Воробьевский	19.	Ольховатский	30.	Таловский
9.	Грибановский	20.	Острогожский	31.	Терновский
10.	Калачеевский	21.	Павловский	32.	Хохольский
11.	Каменский	22.	Панинский	33.	Эртильский

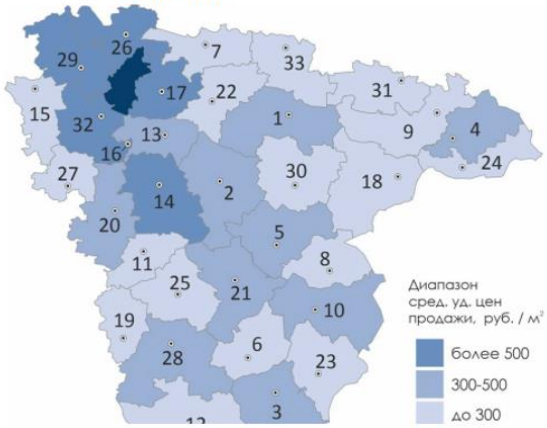
Ниже приведена таблица цен продажи земельных участков ключевых видов разрешенного использования по районам Воронежской области на конец 2022 года. [1]

[1] Аналитический центр ООО «АКГ «ИнвестОценка»

РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ РИЭЛТОРОВ
ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

ИНВЕST ОЦЕНКА

Диапазоны средних удельных цен продажи земельных участков под индустриальную застройку по районам Воронежской области, руб./кв. м на конец 2022г.



№ п/п	Диапазон сред. уд. цен, руб./кв. м		№ п/п	Диапазон сред. уд. цен, руб./кв. м		№ п/п	Диапазон сред. уд. цен, руб./кв. м	
	Райцентр	Прочие н.п.		Райцентр	Прочие н.п.		Райцентр	Прочие н.п.
1.	150-600	50-350	12.	150-450	50-250	23.	100-300	-
2.	250-850	50-350	13.	-	150-500	24.	100-300	-
3.	200-750	100-400	14.	400-1100	150-550	25.	150-400	50-200
4.	250-1000	100-350	15.	-	-	26.	350-750	200-950
5.	150-600	50-250	16.	200-1100	-	27.	-	-
6.	100-350	50-150	17.	500-1250	400-1050	28.	200-750	100-500
7.	100-300	50-150	18.	-	-	29.	350-850	250-750
8.	-	-	19.	-	-	30.	-	-
9.	150-450	50-200	20.	200-800	50-200	31.	-	-
10.	200-650	50-350	21.	250-700	70-250	32.	300-800	100-600

Ценовой анализ

Используемая информация представлена на открытых сайтах сети Интернет, в качестве основной информации использовались данные представленные на www.nikvrn.ru, www.vrx.ru, http://base.zem.ru, www.ksota.ru, www.cmlt.ru, www.domofond.ru, https://ruads.org, и др. за 2024 г., а так же по данным анализа проведенного Аналитический центр ООО «АКГ «ИнвестОценка»[2]

Стоимость предложений по продаже земельных участков зависит от местоположения, наличия инженерный условий, назначения земельного участка, площади земельного участка.

Анализ цен по площади участков

Используемая информация представлена на открытых сайтах сети Интернет, в качестве основной информации использовались данные представленные на сайте https://www.avito.ru/, https://voronezh.cian.ru/ и др. за 2024 г.

Наиболее дорогие по удельной стоимости земельные участки в Воронежской области имеют площадь в диапазоне от 100 до 250 соток. В целом наблюдается тенденция к снижению цены с увеличением площади объекта, что связанно с увеличением бюджета покупки.

Анализ цен по назначению участков

Что касается земельных участков, предназначенных для использования в коммерческих целях, доля предложения их незначительна, порядка 30 % от общей доли предложения, стоимость таких земельных участков варьируется от 200 – 5000 руб./кв.м.

Анализ ценообразующих факторов:

Вид прав

Анализ ситуации на рынке недвижимости Воронежской области показал, что величина корректировки на вид прав лежит в интервале от 13 до 41% в зависимости от характера передаваемых прав, особенностей продаваемого объекта.

Согласно исследованиям, проведенным Ассоциацией НКО Статриелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3620-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2024-goda) диапазоны скидки на вид передаваемых прав, имеют следующие значения:

[2] https:// оценщики-черноземья.рф, https://yadi.sk/i/vIsevJom_PCBAA

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку *

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов** для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,76	0,95	**0,86**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,89	0,97	**0,93**
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов **производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры**	0,81	0,97	**0,90**
4	Земли **сельскохозяйственного назначения**	0,64	0,92	**0,78**
5	Для других целей	0,66	0,95	**0,81**
	***Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:**			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			**1,00**
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,71	0,93	**0,83**
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,78	0,91	**0,85**
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,20	0,56	**0,38**

01.10.2024

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3620-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2024-goda

Дата предложения (условия рынка). Выставленный на рынке объект мог предлагаться к продаже некоторое время назад. В этом случае необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом даты оценки и даты предложения аналога.

Корректировку по данному параметру при необходимости возможно рассчитать методом с использованием индекса инфляции, который предполагает использование среднемесячного темпа инфляции по статистическим данным, приведенным по данным сайта Гарант (источник: hhttps://base.garant.ru/). Данный метод описан в брошюре «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом», автор Вольнова В.А. (источник:http://sroroo.ru/evaluators/bank/648/665/?SECTION_ID=648&ELEMENT_ID=665&PAGEN_1=3).

Скриншот (снимок экрана) из указанного источника представлен ниже на рисунке.

Значения индекса изменения рыночных цен (фрагмент из источника)

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ									
	ПРОДАЖА							АРЕНДА	
Дата	Земельных участков под торговые, офисные и другие коммерческие здания (категории "Земли населенных пунктов")	Земельных участков под многоэтажное строительство (категории "Земли населенных пунктов")	Земельных участков категории "Промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения "	Земельных участков под ИЖС, ЛПХ (без домов)	Садовых, дачных и огородных земельных участков СНТ и ДНП, в том числе с садовыми или дачными ** домами	Земельных участков сельскохозяйственного назначения	Земельных участков сельскохозяйственного назначения с возможностью или перспективой строительства коммерческих зданий	Земельных участков (всех назначений и разрешенного использования)	Дата публикации
01.07.2024	1,09	1,05	1,09	1,10	1,08	1,08	1,08	1,08	15.07.2024
01.01.2024	1,05	1,07	1,02	1,04	1,03	1,03	1,04	1,04	23.01.2024
01.07.2023	1,03	1,03	1,02	1,05	1,03	1,02	1,03	1,03	22.07.2023
01.01.2023	1,01	1,02	1,00	1,02	1,01	1,00	1,01	0,99	23.01.2023
01.07.2022	1,02	1,03	1,02	1,04	1,04	1,02	1,03	1,02	22.07.2022

Источник информации: https://statrielt.ru/indeksy/2406-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-zemelnykh-uchastkov

Уторговывание

Реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг, но в большинстве случаев она не превышает 20-30%.

Рынок земельных участков имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Согласно справочнику оценщика недвижимости - НКО Статриелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3621-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2024-goda), диапазоны скидки на торг, имеют следующие значения:

Значения корректирующих коэффициентов на поправку на торг (фрагмент из источника)

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2024 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по рф [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС [1], ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
4	**ДНП [1] и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,98	0,95	0,95	0,95	0,93
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,95	0,91	0,92	0,91	0,89
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,94	0,86	0,88	0,86	0,82
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,97	0,92	0,94	0,93	0,90

Источник: Справочник оценщика недвижимости -https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3621-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2024-goda

Категория земель

В справочных материалах и открытых источниках информации систематизированные исследования определяющие степень влияния элемента сравнения – категория земель - на стоимость земельных участков не выявлена. Если же имеются различия по данному параметру, то возможно применение классификации, представленной в Справочнике оценщика недвижимости, которая в большей степени отвечает процессу ценообразования на рынке земель, и использовать земельные участки, относящиеся к одному классу земель.

Разрешенное использование

Вид разрешенного использования (ВРИ) может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования.

В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:

- realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
- www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
- www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
- irr.ru– населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особоохраняемые, водный, лесной фонд.

Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных

участков категории «земель промышленности» сопоставима со стоимостью земельных участков « земли населенных пунктов» с разрешенным использованием «под промобъекты» и т.п.

Корректировка на разрешенное использование принимается на основании Справочник оценщика недвижимости-2024. «Земельные участки». ч.2 «Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации.» под редакцией Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2024.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,59	0,47	0,71
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,71	0,57	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,57	0,44	0,70
Отношение удельной цены земельных участков под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,35	0,23	0,47

Местоположение

Анализ ситуации на рынке недвижимости земельных участков показал, что величина корректировки на местоположение лежит в интервале до 25% в зависимости от удобства местоположения в рассматриваемом сегменте, особенностей продаваемого объекта. Ниже приведены данные о возможной величине корректировки на местоположение и ее интервалах, определенные на основании Справочника оценщика недвижимости -2024. «Земельные участки». Часть 1. «Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение». под редакцией Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2024.

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	0,64	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,87	0,81	0,93
Зоны автомагистралей	0,84	0,78	0,90
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,67	0,81
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,75	0,68	0,82
Окраины города, промзоны	0,72	0,63	0,80

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости -2024. «Земельные участки». Часть 1. «Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение». под редакцией Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2024

Расположение относительно «красной линии» и внутриквартальное расположение.

На ценообразование земельных участков, так же оказывают влияние удобная транспортная развязка, уровень ее подготовленности.

Земельные участки промназначения расположенные вдоль трассы всегда пользуются спросом и не нуждаются в дополнительной рекламе, потому что имеют высокий транспортный поток и соответственно клиентскую базу.

Корректировка на расположение относительно красной линии, принимается на основании Справочника оценщика недвижимости. -2024. «Земельные участки». Часть 1. «Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение». под редакцией Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2024.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	0,75	0,91

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости -2024. «Земельные участки». Часть 1. «Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение». под редакцией Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2024.

Площадь. В результате анализа объектов-аналогов, установлено, что при значительном разбросе площадей стоимость метра зависит от общей площади земельного участка. В качестве основной информации использовались данные представленные на сайте аналитического агентства «Статриелт» за 2024 г.

Кроме того, расчет корректировки на площадь может быть произведен на основании следующей формулы - для сравнения параметров (площадей) объектов-аналогов принимается интегральный ценообразовательный показатель:

$$P = \frac{Co}{Ca} = \rightarrow Co = Ni*D, \text{ где:}$$

Со – цена Объекта оценки, руб.

Са – цена объекта-аналога, руб.

Р – интегральный ценообразовательный показатель (корректирующий коэффициент)

$$P = \left(\frac{N_2}{N_1}\right)^{к}$$

N1,2 – параметры сравниваемых объектов – аналогов и Объекта оценки (площадь)

К - коэффициент торможения стоимости.

Коэффициент торможения – это показатель степенной функции, определяющий запоздавшее уменьшение стоимости 1 м^2 площади Объекта оценки при увеличении площади Объекта оценки по сравнению с площадью объекта-аналога. Коэффициент торможения определен в соответствии

Итоги расчета СтатРиелт (НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3619-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2024-goda на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал. Корректировки на фактор масштаба:

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,723	-0,15	K s = (So/Sa) $^{\sim -0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,637	-0,17	K s = (So/Sa) $^{\sim -0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,612	-0,20	K s = (So/Sa) $^{\sim -0,20}$
поселения до 50 тыс. человек	0,588	-0,26	K s = (So/Sa) $^{\sim -0,26}$

01.10.2024

А также на основании Справочников оценщика недвижимости -2024

площади, усредненные по городам. Земельные участки по 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**

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2024. «Земельные участки». ч.2 «Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации.» под редакцией Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2024.

Корректировка на доступную инфраструктуру.

В ходе анализа рынка земельных участков выявлена зависимость от наличия доступной инфраструктуры. Итоги расчета СтатРиелт (НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3613-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2024-goda) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал корректировки на форму/рельеф земельного участка имеют следующие диапазоны:

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			**1,00**
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,27	**1,16**
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,13	**1,08**
4	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	**1,07**
5	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	**1,07**
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,12	1,29	**1,19**
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,08	1,22	**1,14**

01.10.2024

Источник: СтатРиелт (НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3613-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2024-goda

Основные выводы относительно рынка недвижимости

В целом социально-экономическое и политическое положение Воронежской области повторяет тенденции Российской Федерации. Политическая и социально-экономическая обстановка на дату оценки характеризуется как нестабильная, по отдельным секторам наметился спад. Наименьший спад на дату оценки был по жилой недвижимости, в том числе по земельным участкам под ИЖС. Наибольший спад отмечается по производственной недвижимости. Торговая и офисная недвижимость также показывают нестабильные показатели – продавцы еще не готовы снижать цены предложений, а покупатели – не готовы платить запрашиваемую сумму. Основная тенденция – снижение платежеспособного спроса, увеличение объема предлагаемых объектов, выжидательная позиция покупателей.

Стоимость 1 кв.м. на аналогичные объекты находилась в диапазоне 242 руб./м^2 – 2333 руб./м^2. Средний показатель 765 руб./м^2.

Гибкие цены и широкие возможности делают коммерческую недвижимость области привлекательной для инвестирования. В данных границах диапазона стоимости будут находиться результаты оценки, которые будут получены в рамках подходов к оценке.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

По итогам экспертного анализа с использованием баз данных недвижимости города Воронежа (https://архивОценщика.рф/app/, https://www.avito.ru (ruads.org)) эксперт сделал вывод, что на рынке представлено достаточное количество нежилых производственных зданий и земельных участков под индустриальную застройку, поэтому Эксперт считает возможным применение методов сравнительного подхода.

Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичные по качеству и пригодности объекты.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, Эксперт должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта экспертизы и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Экспертом. Эксперт должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта экспертизы и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок эксперт должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут

иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Эксперт должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

С учетом информации, имеющейся в распоряжении, Эксперт принял решение проводить расчет рыночной стоимости Объектов эксперизы на основании сравнительного подхода, используя метод количественных корректировок.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого.

Сопоставимым (сходным) объектом объекта экспертизы признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту экспертизы или другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу объекта. Таким образом, при отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами экспертом используется информация о ценах предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Подбор объектов-аналогов;

2. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение Объектов экспертизы с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);

3.Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от Объектов экспертизы;

4. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен объектов-аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемых объектов недвижимости;

5. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого объекта-аналога, сглаживающая их отличия от Объектов экспертизы;

6. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

Выбор элементов и единиц сравнения

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта экспертизы влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Поэтому в практической работе эксперт должен руководствоваться принципом достаточности. Согласно п. 10 ФСО-III «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников».

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего экспертного заключения. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, износ, время и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

При более детальном анализе могут выявляться те или иные предпочтения тех или иных мест, например, связанные с различием в обеспеченности электроэнергией вблизи или на удалении от тех или иных подстанций. Однако само проведение такого анализа требует сбора информации об энерговооруженности районов в этой части города, что является недоступной информацией. Таким образом, в целом ряде случаев приходится идти на ряд приближений, считая те или иные элементы сравнения фиксированными, т.е. имеющими в рамках данной экспертизы, с учетом собранных сведений об объекте и аналогах, общие качественные характеристики.

В этом случае Эксперт отказывается от использования таких единиц сравнения, поскольку выбранные аналоги достаточно точно соответствуют объекту экспертизы и шкала корректировок не используется и не создается.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта экспертизы являются:

- местоположение и окружение: Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выражать эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги, расположенные в сходных территориях и окружении, для чего нужно хорошо знать город и провести тщательный анализ.

- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц: насколько известно Оценщику, прав третьих лиц на объекты экспертизы и все проанализированные аналоги не имелось;

- физические характеристики (износ, материал, площадь и др.) – поправка на износ вносилась при проведении прямого сравнения продаж, по методике, описанной ниже, единица сравнения – процент износа. Поправка на площадь вносилась самой методикой расчета стоимости в расчете на 1 квадратный метр – единица сравнения – квадратный метр. Поправки на материал стен не требовалось, поскольку для объектов, построенных в прошлые годы, цена практически не зависит от материала стен, в чем частично можно убедиться в частности из представленных ниже аналогов. Кроме того, материал стен опосредованно учтен в показателе износа, поскольку темп износа фундаментов, стен и кровли зависит от материалов, из которых они изготовлены.

- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.): оценщиком специально подобраны аналоги с одинаковой обеспеченностью инфраструктурой.

К характеристикам сделок относятся:

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

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

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

- изменение цен за период со дня заключения сделки с аналогом до дня проведения экспертизы.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНО ПОДХОДА (МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ)

Для определения стоимости земельных участков был проведен анализ сделок по купле–продаже и предложений по свободным от застройки земельным участкам, предоставленным для размещения промышленной застройки.

В результате анализа рынка недвижимости Экспертом был выявлен ряд предложений по продаже земельных участков, схожих с оцениваемыми.

Для объектов данного типа характерна ориентация покупателя на величину общей площади зу, поэтому в качестве единицы сравнения выбрана стоимость одного квадратного метра общей площади. На сегодняшний день стоимость одного квадратного метра общей площади является наиболее универсальным расчетным индикатором.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с объектом экспертизы сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Полная выборка объектов-аналогов приведена в разделе «Анализ рынка». Из полной выборки были выделены объекты-аналоги, наиболее соответствующие объекту экспертизы.

Таким образом, в качестве объектов-аналогов выбраны земельные участки, расположенные в сопоставимой по характеру застройки зоне, которые предлагаются (либо их возможно использовать) для коммерческого использования аналогичного разрешенному использованию объекта экспертизы, близкими по площадным характеристикам.

Для всех объектов, включая объект экспертизы, ценообразование по ценообразующим факторам является единообразным.

Основными характеристиками для объектов-аналогов при их отборе с целью дальнейшей корректировки являлось соответствие объекту экспертизы по:

- наиболее сопоставимое местоположение (зона, в которой расположен объект-аналог, является сопоставимой по местоположению с объектом экспертизы);

-идентичная категория и вид фактического использования или возможность использования под назначение, соответствующее объекту экспертизы.

По остальным элементам сравнения при необходимости Экспертом будут введены корректировки.

В следующей таблице представлена исходная информация о сопоставимых объектах-аналогах с объектом экспертизы. Объекты-аналоги были выбраны из первичной выборки.

Таблица описания объекта экспертизы и объектов-аналогов

Характеристики объектов сравнения	Объект экспертизы	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение земель	для промышленного производства	Под строительство коммерческих объектов промназначения	Под строительство коммерческих объектов промназначения	Под строительство коммерческих объектов промназначения
Местоположение	РФ, Воронежская обл., Семилукский р-он, пос.Латная, ул.Строителей, дом №2"А"	РФ, Воронежская обл., Рамонский р-он, Айдаровское с.п., Промышленная зона, 7 возле автодороги М-4	Воронежская обл., Семилукский р-н, 5 км от города Воронеж по трассе Р-298 Курск-Воронеж	РФ, Воронежская обл., Рамонский р-он,Горожанское с.п., с.Солнце-Дубрава, возле автодороги М-4
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия совершения сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Фактор цены	сделка	предложение	предложение	предложение
Состояние подъездных путей	Твердое грунтовое	твердое покрытие	асфальтовое покрытие	асфальтовое покрытие
Наличие коммуникаций	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
-электроснабжение	Есть, собственная трансформаторная подстанция	есть		
-водопровод	Есть, артезианская скважина	нет	нет	нет
-канализация	Есть, септик	нет	нет	нет
-газопровод	Газофицирован, ГРП на территории	вдоль границы	вдоль границы	вдоль границы
Наличие ограждения, охраны	Территория огорожена бетонным забором, охраняемый	нет	нет	нет
Физические характеристики, рельеф	равнинный	равнинный	равнинный	равнинный
Цена предложения, руб.		7 000 000,00	150 000 000,00	14 500 000,00
Площадь земельного участка, $м^2$	13 416,00	10 000,00	300 000,00	19 000,00
Площадь земельного участка, сотка	134,16	100,00	3 000,00	190,00
Площадь земельного участка, га	1,34	1,00	30,00	1,90
Период предложения	янв.25	янв.25	янв.25	янв.25
Вид разрешенного использования	под строительство коммерческих объектов промышленного назначения	под строительство коммерческих объектов промышленного назначения	под строительство коммерческих объектов промышленного назначения	под строительство коммерческих объектов промышленного назначения
Наличие строений	Условно-свободный	нет	нет	нет
Стоимость предложения 1 кв.м./руб.		700,00	500,00	763,16
Цена предложения сотка, руб.		70 000,00	50 000,00	76 315,79

Источник информации		Информационный портал	Информационный портал	Информационный портал
		https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_3560310507	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_promnaznacheniya_1020277781	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_19_ga_promnaznacheniya_4418679362

Источник информации: данные интернет-источников

Объект-аналог №1

Главная › Недвижимость › Земельные участки › Купить › Промназначения

Участок 100 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

Об участке

Площадь: 100 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Воронежская обл., Рамонский р-н, Айдаровское сельское поселение, территория Промышленная, зона 7

Показать карту

Описание

Продается ровный участок от 1 га до 5 га. Рядом трасса М-4 "Дон". Подведено электричество 90 кВт. Газ в 20 метрах.

№ 3560310507 · 16 января в 17:11 · 2044 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

7 000 000 ₽

70 000 ₽ за сотку

8 958 792-45-35

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

«Снегири»
Агентство
На Авито с сентября 2013
Завершено 130 объявлений
Реквизиты проверены

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Маликов Валерий Валерьевич

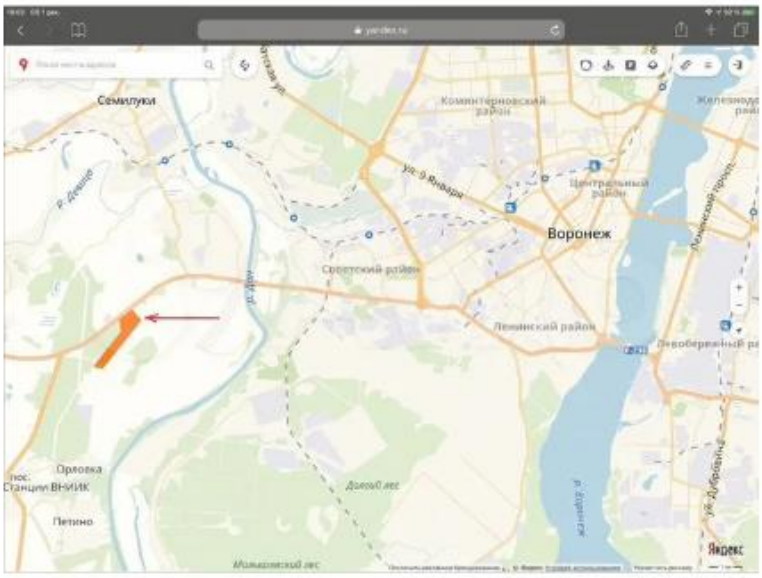
https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_3560310507

Объект-аналог №2

Главная › Недвижимость › Земельные участки › Купить › Промназначения

Участок 30 га (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



150 000 000 ₽

50 000 ₽ за сотку

8 958 736-44-61

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 3000 сот. Расстояние до центра города: 13 км

Расположение

Воронежская обл., Семилукский р-н Показать карту

Описание

Добрый день. Предлагается к продаже земельный участок общей площадью площадью 30 га в 5 км от города Воронежа по трассе Р-298 Курск-Воронеж, первая линия, фасад вдоль трассы 300 м. Участок подойдет под линейное производство, логистический центр, строительный рынок, др. варианты. Санитарная зона по периметру участка 300 метров. Коммуникации: рядом с участком (60м) проходят линия 10 кВа, газ высокого давления (250м). Есть действующий подъезд. Продажа от собственников.

№ 1020277781 · 24 декабря 2024 · 3012 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

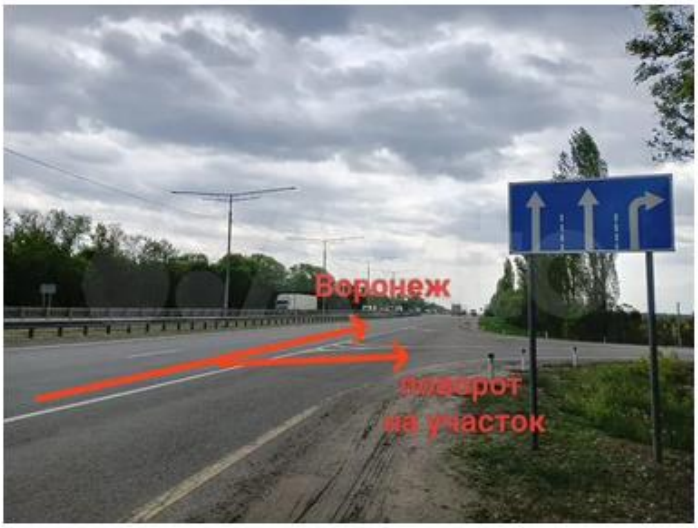
https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_promnaznacheniya_1020277781

Объект-аналог №3

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 1,9 га (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



14 500 000 ₽

76 316 ₽ за сотку

8 958 792-32-47

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство
На Авито с ноября 2018
Реквизиты проверены

DOKA

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 190 сот. Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Воронежская обл., 20Н-28-25 Показать карту

Описание

Продам земельный участок 1,9Га Промышленного назначения по трассе М4 - (ориентир село Солнце-Дубрава, Горожанское сельское поселение, Рамонский район, Воронежская область).

Земельный участок промназначения под строительство склада, производственного цеха, но и любых зданий, которые обеспечивают деятельность организаций и пр.,
Площадью 1,9Га расположенный по левой стороне трассы "М-4 Дон-1" направление Воронеж - Москва 479-й километр Рамонский р-н Воронежской обл.
Вид права - Собственность.
Удалённость от Воронежа 33 км. (разворот для транспорта в 3х минутах).
ОЧЕНЬ ВАЖНО!!!
- Асфальтовое покрытие от федеральной трассы до УЧАСТКА.
-Линия электропередач.
Все документы полностью подготовлены к продаже!
Полная сумма в договоре!
Уч 1540 (S = 1 Га) кадастровый номер:
36:25:6945013:1540
Уч 1541 (S = 1 Га) кадастровый номер:
36:25:6945013:1541

№ 4418679362 · 10 января в 13:37 · 233 просмотра (+0 сегодня) Пожаловаться

https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_19_ga_promnaznacheniya_4418679362?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

1. Выбор единицы сравнения.

Единицы сравнения используются экспертом как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр основной площади и т.д.

В соответствии с ФСО №7 типичными удельными показателями стоимости (единицами сравнения) для объектов недвижимости могут являться цена за единицу площади или за единицу объема.

Другие единицы сравнения для расчета рыночной стоимости объектов на основании сравнительного подхода обычно не используются, так как данные единицы сравнения редко используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Объект экспертизы относится к сегменту рынка – земельные участки коммерческого (индустриального) назначения. Основным параметром в ценообразовании в данном сегменте является общая площадь. Поскольку в данной работе использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения была выбрана стоимость 1 кв.м. общей площади объекта экспертизы и объектов-аналогов.

2. Определение элементов сравнения.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и Объекта экспертизы цены объектов-аналогов необходимо проанализировать и при необходимости скорректировать по следующим элементам сравнения, установленным в пп. е п. 22 ФСО №7:

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

Элемент сравнения №7 (физические характеристики) при оценке земельных участков включает сравнение формы, рельефа, площади (масштаба), а также наличия улучшений и коммуникаций.

Элемент сравнения №8 (экономические характеристики) при оценке земельных участков практически не используется, так земельные участки, как правило, не имеют отличий, относимых к данному элементу сравнения. Чаще всего данный элемент сравнения может быть применен только в отношении единых объектов недвижимости.

К данному элементу сравнения можно отнести разницу в виде цены: при оценке рыночной стоимости (по определению являющейся наиболее вероятной ценой сделки) необходимо учесть тот факт, что при использовании цен предложения аналогов необходимо учесть разницу цен предложения и цен сделки. Как правило, это отличие корректируется поправкой на торг (уторгование).

3. Объяснение корректировок

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

- Корректировка на передаваемые права. Объект экспертизы принадлежат своим владельцам на праве собственности, как и объекты аналоги. Следовательно, ввод поправочных коэффициентов не требуется.

Корректировка может вводиться в соответствии с аналитическим исследованием Ассоциации Статриелт. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (на основании расчетов СтатРиелт). Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2024г.) (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3534-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2024-goda)

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку *

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов** для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,76	0,95	**0,86**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,89	0,97	**0,93**
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов **производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры**	0,81	0,97	**0,90**
4	Земли **сельскохозяйственного назначения**	0,64	0,92	**0,78**
5	Для других целей	0,66	0,95	**0,81**
	*Поправка на срок аренды земельного участка к			

01.10.2024

Введение корректировки не требуется..

- Корректировка на наличие ограничений (обременений). Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Введение корректировки не предусмотрено.

Корректировка на условия финансирования сделки. Все платежи должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, расчет векселями, бартер и т.д.). Объект экспертизы и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, введение корректировки не требуется.

Корректировка на условия продажи. Условия приобретения объекта экспертизы и всех представленных объектов – аналогов - рыночные, т.е. условия, исключающие нетипичные мотивации приобретения объекта недвижимости. Объект экспертизы и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, введение корректировки не требуется.

Корректировка на условия рынка:

- корректировка на скидки к ценам предложений. Следует отметить, что в текущих экономических условиях метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекту оценки объекты, выставленные на продажу.

По мнению Эксперта, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Поправка на "уторговывание" принята на основании «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.» (ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки» (под.ред. Лейфер Лев Абрамович). Нижний Новгород 2024

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1.Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	6,6%	14,8%
2.Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	5,4%	13,1%
3.Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	8,6%	19,1%
4.Земельные участки под жилую застройку	8,5%	4,7%	12,2%
5.Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	8,0%	17,6%

Корректировка составит 10,7% или 0,893.

*- **корректировка на изменение цен за период между датами сделки (предложения) и оценки.*** Дата определения стоимости для объекта экспертизы 16.01.2025 года, дата предложения объектов-аналогов декабрь 2024 год - январь 2025 год.

1) Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравнимого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок, корректировка оправдывается изменениями экономической ситуации за рассматриваемый промежуток времени.

2) Корректировку определяем на основе изменения индексов цен в строительстве за прошедший период. Имеем: *К = (И оценки - И продажи)/ И продажи;*

3) Где *К* - величина корректировки; *И оценки* и *И продажи*- индексы удорожания строительства по данным ЦЦС на дату оценки и дату продажи оцениваемого и сравнимого объекта соответственно.

Учитывая срок экспозиции земельных участков, эксперт пришел к выводу что, дата предложения не имеет существенных расхождений с датой оценки, корректировка не применяется.

-***корректировка на иные условия***. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, введение корректировки не требуется.

Корректировка на вид использования и (или) зонирование. Для сравнения были приняты земельные участки (объекты-аналоги), сопоставимые по виду использовании – земельные участки коммерческого назначения, для строительства объектов промышленного назначения. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на вид использования может быть введена на основании Справочник оценщика недвижимости-2024. «Земельные участки». ч.2 «Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации.» под редакцией Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2024.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,59	0,47	0,71
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,71	0,57	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,57	0,44	0,70
Отношение удельной цены земельных участков под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,35	0,23	0,47

Корректировка на местоположение. Анализ ситуации на рынке недвижимости Воронежской области показал, что величина корректировки на местоположение зависит от удобства местоположения в рассматриваемом сегменте, особенностей продаваемого объекта. Корректировка на местоположение может быть введена на основании Справочника оценщика недвижимости -2024. «Земельные участки». Часть 1. «Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение». под редакцией Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2024.

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	0,64	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,87	0,81	0,93
Зоны автомагистралей	0,84	0,78	0,90
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,67	0,81
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,75	0,68	0,82
Окраины города, промзоны	0,72	0,63	0,80

Источник информации: Справочника оценщика недвижимости -2024. «Земельные участки». Часть 1. «Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под редакцией Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2024.

В данном случае, корректировка требуется. Так как относятся к различным диапазонам

	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
Местоположение	РФ, Воронежская обл., Семилукский р-он, пос.Латная, ул.Строителей, дом №2"А"	РФ, Воронежская обл., Рамонский р-он, Айдаровское с.п., Промышленная зона, 7 возле автодороги М-4	Воронежская обл., Семилукский р-н, 5 км от города Воронеж по трассе Р-298 Курск-Воронеж	РФ, Воронежская обл., Рамонский р-он,Горожанское с.п., с.Солнце-Дубрава, возле автодороги М-4
Характеристика	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Характеристика	Окраина города,	Окраина города,	Окраина города,	Окраина города,

	промзона	промзона , автомагистраль М4-Дон	промзона	промзона, автомагистраль М4-Дон
Коэффициент	0,83	0,83	0,83	0,83
	0,72	0,8	0,72	0,8
Произведение	0,5976	0,664	0,5976	0,664
Поправка (ОО/ОА)		**0,900**	**1,000**	**0,900**

Корректировка на (физические характеристики):
Корректировка на форму и рельеф.

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных. Итоги расчета СтатРиелт (НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3608-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2024-goda) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал корректировки на форму/рельеф земельного участка имеют следующие диапазоны:

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

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			**1,00**
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,71	0,92	**0,82**
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,07	1,16	**1,11**
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,13	1,28	**1,20**

01.10.2024

Для объектов-аналогов корректировка не требуется, так как объекты сопоставимы с объектом экспертизы.

- корректировка на площадь (масштаб) земельного участка

При прочих равных условиях различные по площади земельные участки имеют различную удельную цену.

Для сравнения параметров (площадей) объекта оценки и объекта - аналога примем интегральный ценообразовательный показатель:

$$P = \frac{C_o}{C_A}, => C_o = C_A x P,$$

где:

C_o – стоимость 1 м^2 земельного участка под индивидуальным жилым домом объекта оценки, руб.;
C_A – цена предложения 1 м^2 земельного участка под объектом-аналогом, руб.;
P – интегральный ценообразовательный показатель.

$$P = \left(\frac{N_a}{N_o}\right)^k,$$

где:

N_a и **N_o** – параметры сравниваемых объектов: площади;
K – коэффициент торможения стоимости.

Коэффициент торможения – это показатель степенной функции, определяющий запоздавшее уменьшение стоимости 1 м^2 земельного участка объекта оценки при увеличении площади объекта оценки по

сравнению с площадью земельного участка объекта-аналога.

Поправка на "масштаб" принята на основании аналитического исследования Ассоциации Статриелт. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (на основании расчетов СтатРиелт). Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2024г.) (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3619-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2024-goda)

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,723	-0,15	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,637	-0,17	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,612	-0,20	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,20}$
поселения до 50 тыс. человек	0,588	-0,26	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,26}$
Категория земельного участка	**R^2 - коэффициент детерминации**	**Коэффициент торможения**	**Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)**
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,687	-0,28	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,28}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,619	-0,33	$K s = (So/Sa)^{\wedge -0,33}$

01.10.2024

Поправки на площадь вводились с коэффициентом торможения 0,15.

Таблица расчета корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект Экспертизы	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объектов, кв.м.	13 416	10 000	300 000	19 000
Корректировка, %		0,957	1,594	1,054

Источник информации: собственные расчеты Оценщика

-корректировка на наличие улучшений на земельном участке. На основании п.20 ФСО №7 объект экспертизы оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

В данном случае, корректировка не вводится, так как по данному параметру характеристики аналогов не отличаются от характеристик объекта экспертизы.

-корректировка на подъездные пути, транспортную доступность. Корректировки на характер подъездных путей не вводятся, так как по данным параметрам характеристики аналогов не отличаются от характеристик объекта экспертизы.

- корректировка на наличие коммуникаций. Наличие или отсутствие коммуникаций существенно влияет на стоимость земельных участков.

Под инженерной инфраструктурой понимается совокупность объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечивающих подачу коммунальных ресурсов (свет, газ, вода, тепло, канализация) к строящемуся (построенному) капитальному объекту.

Данная корректировка определяет подключение к объектам коммуникационных сетей.

Поправка на "наличие коммуникаций" принята на основании аналитического исследования Ассоциации Статриелт. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (на основании расчетов СтатРиелт). Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2024г.) (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3613-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2024-goda)

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			**1,00**
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,27	**1,16**
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,13	**1,08**
4	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	**1,07**
5	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	**1,07**
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,12	1,29	**1,19**
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,08	1,22	**1,14**

01.10.2024

В данном случае, корректировка вводится.

	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
Местоположение	РФ, Воронежская обл., Семилукский р-он, пос.Латная, ул.Строителей, дом №2"А"	РФ, Воронежская обл., Рамонский р-он, Айдаровское с.п., Промышленная зона, 7 возле автодороги М-4	Воронежская обл., Семилукский р-н, 5 км от города Воронеж по трассе Р-298 Курск-Воронеж	РФ, Воронежская обл., Рамонский р-он,Горожанское с.п., с.Солнце-Дубрава, возле автодороги М-4
-электроснабжение	Есть, собственная трансформаторная подстанция	есть		
-водопровод, канализирование	Есть, артезианская скважина	нет	нет	нет
-газопровод	Газофицирован, ГРП на территории	вдоль границы	вдоль границы	вдоль границы
Электроснабжение	1,16	1,16	1,08	1,08
Водоснабжение, канализирование	1,07	1,00	1,00	1,00
Газоснабжение	1,19	1,12	1,12	1,12
Произведение	1,4770	1,2992	1,2096	1,2096
Поправка (ОО/ОА)		**1,1369**	**1,2211**	**1,2211**

- ***корректировка на наличие ограждения.*** Наличие благоустройства в виде внутридворового освещения, наличия благоустроенных дорог и площадок, ограждения существенно влияет на стоимость земельных участков.

Поправка на "благоустройство" принята на основании аналитического исследования Ассоциации Статриелт. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (на основании расчетов СтатРиелт). Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2024г.) (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3621-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2024-goda)

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства:			**1,00**
2	Обеспеченные подъездной **автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием** (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,21	**1,14**
3	Обеспеченные собственными внутренними **автодорогами и площадками с твердым покрытием** (в зависимости от качества)	1,03	1,14	**1,08**
4	Обеспеченные подъездной **железнодорожной веткой**, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - **для участков производственного и складского назначения**	1,09	1,29	**1,18**
5	**Огражденные** по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,09	1,30	**1,19**
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,11	**1,08**
7	Обеспеченные системой **освещения** территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,05	**1,03**

01.10.2024

	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
Местоположение	РФ, Воронежская обл., Семилукский р-он, пос.Латная, ул.Строителей, дом №2"А"	РФ, Воронежская обл., Рамонский р-он, Айдаровское с.п., Промышленная зона, 7 возле автодороги М-4	Воронежская обл., Семилукский р-н, 5 км от города Воронеж по трассе Р-298 Курск-Воронеж	РФ, Воронежская обл., Рамонский р-он,Горожанское с.п., с.Солнце-Дубрава, возле автодороги М-4
Наличие ограждения	Территория огорожена бетонным забором, охраняемый	нет	нет	нет
	1,19	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Поправка (ОО/ОА)		**1,19**	**1,19**	**1,19**

По остальным параметрам объект экспертизы сходен с объектами-аналогами, введение корректировок не требуется.

4. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Стоимость измерителя для объекта оценки определим как средневзвешенное скорректированных цен объектов-аналогов. При расчете весов учитываем два фактора достоверности: количество корректировок (отличий) и величину введенных поправок.

Поскольку объекты с наименьшим количеством корректировок являются наиболее близким аналогом, их достоверность наиболее высока. При увеличении количества корректировок (отличий) достоверность результата снижается. Исходя из теории математической статистики, выбрана гиперболическая модель зависимости «вес - количество корректировок», то есть, используем формулу: К = 1/N; где N – количество корректировок.

По мере увеличения величины корректировок достоверность результата также снижается. Скорректированная цена равна СЦ = ЦА*К1*К2 *…*Кп = ЦА * ВК;

Где К1,…,Кп = коэффициенты корректировки определяемые по формуле Кi = (1+/Пi/);

/Пi/ = абсолютное значение i-той поправки;

ЦА – цена продажи аналога на измеритель (1 кв. метр);

ВК = валовой коэффициент корректировки.

Соответственно, отбросив слагаемые высших порядков, относительная погрешность скорректированной цены составит: dСЦ =~ dЦА * К1*К2*…*Кп = dЦА * ВК.

Если цены продаж аналогов определены с равной степенью достоверности, имеем:

dЦА = const или dСЦ / ВК = const.

Тогда для обеспечения наибольшей достоверности в качестве весов следует выбрать величину 1/ВК.

Считая, что факторы количество корректировок и размер корректировок являются независимыми, получим: Вес = 1/(N*ВК) = 1/(N*К1*К2*…*Кn).

Полученные веса должны быть пронормированы (то есть их сумма приведена к единице). Для чего каждый вес следует разделить на сумму весов всех объектов-аналогов

Все расчеты запрограммированы и сведены в таблицу ниже[3].

[3] Здесь и далее результаты расчетов могут не совпадать с итогом, который получается при непосредственном вычислении приведенного выражения. Это происходит вследствие округления значений показателей в отчете для удобства восприятия. Реальные расчеты выполняются с использованием электронных таблиц без округления.

Расчетная таблица для земельного участка

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3
Цена предложения 1 м^2, руб.		700	500	763
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка коэффициентная		1,000	1,000	1,000
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0
Условии совершения сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0
Фактор цены	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка коэффициентная		0,893	0,893	0,893
Дата предложения	янв.25	янв.25	янв.25	янв.25
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0
Местоположение	РФ, Воронежская обл., Семилукский р-он, пос.Латная, ул.Строителей, дом №2"А"	РФ, Воронежская обл., Рамонский р-он, Айдаровское с.п., Промышленная зона, 7 возле автодороги М-4	Воронежская обл., Семилукский р-н, 5 км от города Воронеж по трассе Р-298 Курск-Воронеж	РФ, Воронежская обл., Рамонский р-он,Горожанское с.п., с.Солнце-Дубрава, возле автодороги М-4
Корректировка коэффициентная		0,90	1,00	0,90
Расположение относительно «красной линии»	В промзоне поселка	Вдоль автодороги	Вдоль автодороги	Вдоль автодороги
Корректировка коэффициентная		1,000	1,000	1,000
Площадь земельного участка	13 416	10 000	300 000	19 000
Корректировка коэффициентная		0,957	1,594	1,054
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0
Разрешенное использование	для размещения промышленных объектов	под строительство коммерческих объектов промышленного назначения	под строительство коммерческих объектов промышленного назначения	под строительство коммерческих объектов промышленного назначения
Корректировка коэффициентная		1,00	1,00	1,00
Наличие коммуникаций	Доступны все необходимые коммуникации	Частично доступны	Частично доступны	Частично доступны
Корректировка коэффициентная		1,137	1,221	1,221
Наличие благоустройства	ограждение	нет	нет	нет
Корректировка коэффициентная		1,190	1,190	1,190
Наличие улучшений	нет	нет	нет	нет
Корректировка коэффициентная		1,00	1,00	1,00
Количество корректировок		5	4	5

Произведение коэффициентных корректировок		1,041	2,068	1,231
Скорректированная цена, руб/м2		**729**	**1 034**	**939**
Вес		0,1921	0,1209	0,1625
Сумма весов	0,4755			
Нормированный вес		40,40%	25,43%	34,17%
Вклад		294	263	321
Расчётная стоимость измерителя.	**878**			
Стоимость земельного участка с учетом относительных корректировок, руб.	**11 779 248**			

Источник информации: собственные расчеты Эксперта

Рыночная стоимость земельного участка, определенная с применением сравнительного подхода на дату определения стоимости составляет:

11 779 248 рублей

Описание проведенных расчетов рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

В рамках настоящего экспертного заключения использовался метод сравнительного анализа сделок, так как на рынке имеется в наличии достаточное количества данных о рыночных сделках (предложениях) с объектами сравнения, близкими к объекту оценки по характеристикам (ценообразующим) факторам, что позволяет эксперту получить достоверные и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости.

В данном случае, так как рассматривается комплекс зданий, расположенный на земельном участке, имеющие общие коммуникации, по при расчете использовалась общая площадь зданий. Стоимость каждого здания отдельно определялась методом разбиения согласно площади после согласования результатов, полученных различными методами.

Исходя из сложившейся практики продажи производственно – складских объектов, в качестве единицы сравнения целесообразно принять стоимость за один квадратный метр площади, предлагаемой для продажи. В качестве объектов-аналогов использовались производственно – складские объекты, расположенные в Воронежской области, находящиеся в удовлетворительном состоянии.

Вся использованная информация о предложениях продаж помещений объектов-аналогов представлена на открытом рынке на дату оценки, даты публикации / обновления объявлений незначительно отличающиеся от даты оценки.

Единица сравнения - это единица измерения сопоставимого и оцениваемого объектов недвижимости. Единицами измерения могут быть 1м2, 1м3, 1 га и т.д.

В дальнейшем расчете, рыночная стоимость объекта оценки будет рассчитываться на основании стоимости за единицу объекта – **1 кв.м. основного строения.**

Чтобы применить сравнительный подход Экспертами провели исследование рынка, на котором находятся объекты оценки, с тем, чтобы найти недавно осуществленные факты продажи либо предложения похожих объектов. Был выявлен ряд предложений на продажу права аренды объектов-аналогов, близких по функциональному назначению и конструктивным элементам к объектам оценки.

В результате исследования рынка нами были выделены данные по предложению объектов, аналогичных объектам экспертизы. Для расчетов по сравнительному подходу были использованы данные, полученные из сети Интернет.

Анализ рынка показал, что для рынка не существует разницы между покупателями плательщиками НДС и неплательщиками НДС. Цена предложения (или цена оферты) одинакова для тех и других. Таким образом, бремя уплаты НДС ложится на продавца – плательщика НДС, и в таком контексте может рассматриваться как его убыток, в том случае если его возмещение будет невозможно. Но на цене предложения на открытом рынке данное обстоятельство не отразится. Таким образом, считаем, что найденные цены предложения фактически включают в себя все особенности налогообложения и отдельно НДС в цены предложений не вводится.

При проведении оценки также были учтены следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- время продажи;
- тип объекта (гараж, парковочное место и т.п.);
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта и т.п.

В данном случае, аналоги выбирались со следующими характеристиками:

Производственно-складские объекты с административными зданиями на выделенных земельных участках со всеми необходимыми коммуникациями в Воронежской области.

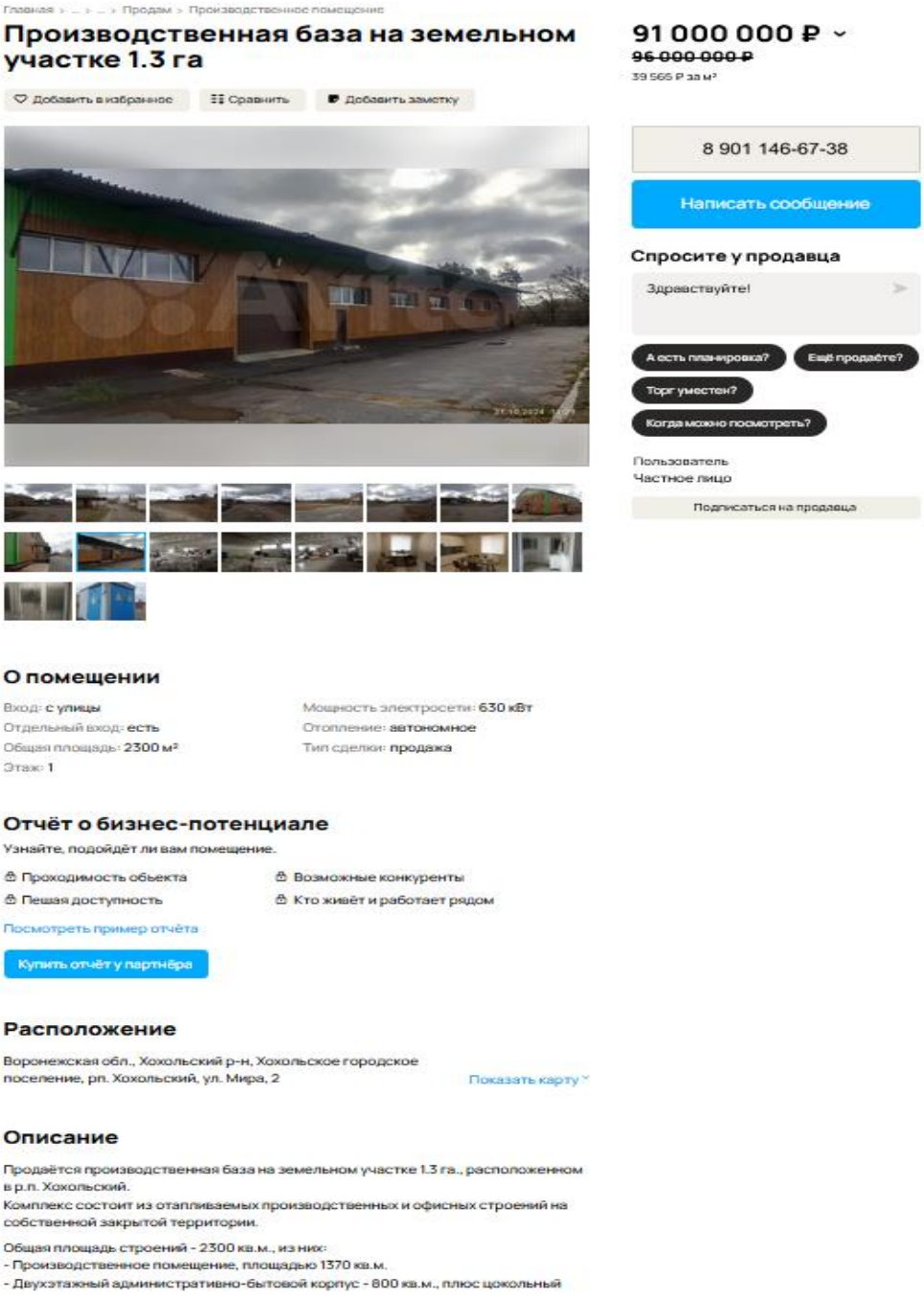
Объекты, отобранные для проведения исследования и проведения расчетов представлены в приложении. Источником информации являются интернет страницы сайта https://www.avito.ru/, https://voronezh.cian.ru/.

Для определения стоимости, стоимость объектов-аналогов корректируются с внесением соответствующих корректировок.

Производственно-складские комплексы:

Признак сопоставимости основан, прежде всего, на совпадении функционального использования сравниваемых объектов.

Объект аналог №1



Главная > ... > ... > Продам > Производственное помещение

Производственная база на земельном участке 1.3 га

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

91 000 000 ₽

~~96 000 000 ₽~~

39 565 ₽ за м²

8 901 146-67-38

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 2300 м²

Этаж: 1

Мощность электросети: 630 кВт

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Пешая доступность

Возможные конкуренты

Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Расположение

Воронежская обл., Хохольский р-н, Хохольское городское поселение, рп. Хохольский, ул. Мира, 2

Показать карту

Описание

Продаётся производственная база на земельном участке 1.3 га., расположенном в р.п. Хохольский.

Комплекс состоит из отапливаемых производственных и офисных строений на собственной закрытой территории.

Общая площадь строений - 2300 кв.м., из них:

- Производственное помещение, площадью 1370 кв.м.
- Двухэтажный административно-бытовой корпус - 800 кв.м., плюс цокольный

- Двухэтажный административно-бытовой корпус - 800 кв.м., плюс цокольный этаж – 130 кв.м.
Офисные помещения, бытовые помещения, душевые, санузлы.
Хороший ремонт и состояние

Видеонаблюдение территории базы.
Земля в собственности
Ровная просторная территория.

КОММУНИКАЦИИ:
Газ
Газовая котельная
Вода скважина
Канализация
Электричество (своя подстанция) 220/380/630кВт.
Пожарная подземная ёмкость объёмом 50 куб.м

О здании

Готовность: в эксплуатации Тип здания: другой

№ 4614010785 · вчера в 15:49 · 147 просмотров (+4 сегодня) Пожаловаться

https://www.avito.ru/hoholskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_na_zemelnom_uchastke_1.3_ga_4614010785?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Объект аналог №2

Главная › ... › ... › Продам › Производственное помещение

Производство, 1450 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

36 250 000 ₽

25 000 ₽ за м²

8 901 146-69-97

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Доходная Недвижимость
Компания
Надёжный партнёр | Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
менеджер

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 1450 м²
Этаж: 1
Отделка: без отделки
Мощность электросети: 560 кВт
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Расположение

Воронежская обл., Семилукский р-н, Латненское городское поселение, рп. Латная, ул. 9 Января, 1В

Показать карту

Описание

Предлагаю рассмотреть под покупку производственно-складское помещение

Здание капитальное, в данный момент производство, огорожено забором ввезд для большегрузных машин

Здание отапливаемое, свой газ

Электрика 560 кВт

Близко остановка общественного транспорта

Здание и земельный участок в собственности

Звоните или пишите, отвечу на вопросы

Без комиссии, нам платит продавец

Доходная недвижимость - наше время, Вам доход

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: административное здание

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 4591926020 · 8 января в 17:25 · 217 просмотров (+5 сегодня)

Пожаловаться

Земельный участок: 36:28:0200049:4

Информация | Сервисы | Объекты | Части ЗУ | Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	04.03.2003
Кадастровый номер	36:28:0200049:4
Кадастровый квартал	36:28:0200049
Адрес	Воронежская обл, р-н Семилукский, с/с Латненское, п Латная, ул 9 Января, уч 1 в
Площадь декларированная	6818.00 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для обслуживания нежилого здания
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	5 820 390,24 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	853,68 руб./кв. м

https://www.avito.ru/latnaya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1450_m_4591926020?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

На основании открытых данных Росреестра и интервьюирования представителя продавца была определена площадь земельного участка и его характеристики.

Объект аналог №3

Производственный комплекс 3200 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

130 000 000 ₽
40 625 ₽ за м²

Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

IRES GROUP Производственная Недвижимость
Компания
На Авито с января 2012
Надёжный партнёр | Реквизиты проверены | Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Денис Филиппов

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Общая площадь: 3200 м²	Мощность электросети: 1260 кВт
Этаж: 1	Отопление: центральное
Высота потолков: 9 м	Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Расположение

Воронежская обл., Россошанский р-н, городское поселение Россошь, Россошь, Промышленная ул., 15

Показать карту

Описание

ID 26229

Более 300 производственных объектов в базе компании IRES GROUP.

Бесплатно подберем производственные площади в любом регионе РФ.

Реализуем объекты по ценам собственников. Без комиссии.

Продается производственно-складской комплекс общей площадью 3200 м², расположенный на земельном участке 2,7 га в г. Россошь, Воронежской области.

Продается производственно-складской комплекс общей площадью 3200 м², расположенный на земельном участке 2,7 га в г. Россошь, Воронежской области.

Характеристики:

Общая площадь: 3200 м²

Производственные помещения: 2600 м²

Офисные помещения: 600 м²

Земельный участок: 2,7 га

Высота потолков: 9 м

Крановое оборудование: 3 - 5 т

Коммуникации:

Водопровод: есть

Канализация: есть

Отопление: есть

Электричество: 1260 кВт

Газ: есть

Описание:

Производственно-складской комплекс общей площадью 3200 м² на земельном участке 2,7 га. Производство керамического кирпича.

В состав комплекса входит:

Главный производственный цех площадью 2400 м². Один пролет 100х24 м. Высота потолков 10 метров. Установлены кран-балки г.п. 3 - 5 т. Трое ворот высотой 4 м.

Административный корпус площадью 600 м². Трехэтажное здание с кабинетами, столовой и раздевалками.

Вспомогательные здания: гаражи общей площадью 300 м².

Коммуникации:

- Электроснабжение. На территории 2 ТП по 630 кВт.
- Газ. Собственная котельная и ГРП на территории;
- Водоснабжение. Своя скважина.

Земельный участок площадью 2,7 га. Земельный участок в аренде.

Есть возможность увеличения земельного участка на 17 га.

Цена указана с НДС.

Продажа от юридического лица.

Оперативная организация просмотра. Юридическое сопровождение сделки.

Эксперт компании IRES GROUP - Денис Филиппов.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: другой

№ 4412825138 · 14 января в 17:59 · 214 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

IRES GROUP Производственная Недвижимость
Компания
На Авито с января 2012
Надёжный партнёр | Реквизиты проверены | Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Денис Филиппов

https://www.avito.ru/rossosh/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_kompleks_3200_m_4412825138?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Объект аналог №4

Главная › ... › ... › Продам › Производственное помещение

Производство

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

70 000 000 ₽

32 838 ₽ за м²

8 906 673-31-64

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Бизнес Недвижимость
Компания
На Авито с февраля 2020
Надёжный партнёр | Реквизиты проверены | Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ольга Николаевна

О помещении

Вход: со двора
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 2131.7 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 5 м
Отделка: без отделки
Мощность электросети: 200 кВт, можно увеличить
Отопление: нет
Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Расположение

Воронежская обл., Воронеж, ул. Солдатское Поле, 179С/1
р-н Левобережный

Показать карту

Описание

Продается нежилое здание (производственный цех) общей площадью 2131,7 кв.м. на участке 1,3 га. Собственность на здание и участок. Все коммуникации. Здание в технически хорошем состоянии, требуется косметический ремонт. Большой участок позволяет пристроить дополнительную площадь к существующему зданию или возвести еще одно. Стоимость 70 млн. Возможна небольшая рассрочка. Продажа от юр.лица. Также в продаже незастроенные участки пром.назначения.

Территория, на которой расположен объект, огорожена, круглосуточно охраняется. Внутризаводские дороги заасфальтированы.

Территория, на которой расположен обьект, огорожена, круглосуточно охраняется. Внутризаводские дороги заасфальтированы.

По генплану Воронежа это зона производственно-индустриальной застройки, территориальная зона П-35.

Планировки и прочую документацию вышлю по запросу.

Звоните, подберем лучший вариант для вашего бизнеса!

Если вы не дозвонились через Авито, напишите сообщение и с вами обязательно свяжутся.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой

Парковка: на улице, подходит для грузового транспорта

№ 4475186987 · 9 января в 09:46 · 1038 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_4475186987?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
	Производственно-складская база			
Источник информации	https://www.avito.ru/hoholskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_na_zemelnom_uchastke_1.3_ga_4614010785?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAA	https://www.avito.ru/latnaya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1450_m_4591926020?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/rossosh/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_kompleks_3200_m_4412825138?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_4475186987?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Назначение	Производственная база на земельном участке 1.3 га., расположенном в р.п. Хохольский.	производственно-складское помещение	производственно-складской комплекс общей площадью 3200 м², расположенный на земельном участке 2,7 га в г. Россошь, Воронежской области	(производственный цех) общей площадью 2131,7 кв.м. на участке 1,3 га.
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Местоположение	Воронежская обл., Хохольский р-н, Хохольское городское поселение, рп. Хохольский, ул. Мира, 2	Воронежская обл., Семилукский р-н, Латненское городское поселение, рп. Латная, ул. 9 Января, 1В	Воронежская обл., Россошанский р-н, городское поселение Россошь, Россошь, Промышленная ул., 15	Воронежская обл., Воронеж, ул. Солдатское Поле, 179С/1
Обеспеченность инженерными коммуникациями	Электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализирование	Электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализирование	Электроосвещение, водоснабжение, канализирование	Электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализирование
Цена предложения, руб.	91 000 000	36 250 000	130 000 000	70 000 000
Цена предложения, руб./м²	39 565	25 000	40 625	32 838
Общая площадь, м²	2300,0	1450,0	3200,0	2131,7
Площадь административная, м²	800	0	600	0
Площадь производственно-складская, м²	1500	1450	2600	2131,7
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть
Техническое состояние	Удовлетворительное, рабочее	без отделки, рабочее	Удовлетворительное, рабочее	Удовлетворительное, рабочее
Доступ к объекту	Не ограничен	Не ограничен	Не ограничен	Не ограничен
Ограждение	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Материал стен, капитальность	Капитальные здания	Капитальные здания	Капитальные здания	Капитальные здания
Площадь земельного участка*, м²	13000	6818	27000	13000
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право аренды	Право аренды	Право аренды

Объекты относятся к сегменту рынка – производственно-складская недвижимость. Учитывая то, что общий состав построек в целом идентичен, основной характеристикой, играющей роль в сопоставлении объектов и формировании цены, играет площадь основных построек. Поэтому в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв.м. общей площади. Все объекты-аналоги предлагаются к продаже с учетом стоимости земельного участка.

Объяснение корректировок

После анализа имеющейся информации, Экспертом было принято решение проводить расчет стоимости объектов оценки с помощью метода сравнения продаж. При этом расчет корректировок для объектов-аналогов проводился с помощью качественных («общерыночные» корректировки) и количественных методов.

ДАТА ПРОДАЖИ. Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравнимого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок, корректировка оправдывается изменениями экономической ситуации за рассматриваемый промежуток времени. Корректировка не вводилась.

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ. В подавляющем большинстве случаев нет возможности использовать данные по реальным сделкам, и вынуждены ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

Корректировка на "уторговывание" принята на основании опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt (http://www.statrielt.ru/), проведенного за истекший квартал (Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2024 г.) https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3593-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2024-goda)

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2024 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру обыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,92	0,83	0,85	0,84	0,79
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,69	0,95	0,86	0,88	0,86	0,82
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,95	0,88	0,90	0,88	0,85

Таким образом, скидка на "уторговывание" принята на уровне для производственно-складских зданий: - 12% (0,88).

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ. Предусматривается оплата всех объектов денежными средствами покупателей. Корректировка отсутствует.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. Несмотря на то, что мотивация сторон в сделках с недвижимостью сходна по всей территории областного центра и области, наблюдается существенное различие в уровнях цен в зависимости от расстояния от областного центра и характера застройки.

Эта поправка учитывает различие уровней цен, характерных для расположения аналогов и оцениваемого объекта. Основные характеристики местоположения объекта экспертизы и аналогов приведены в таблице сравнения. На величину поправки на местоположение оказывают влияние: уровень развития рынка коммерческой недвижимости в регионе, в котором расположен объект-аналог, расположение объектов в деловой зоне, близость объектов к центральной части, наличие развитой инфраструктуры, престижность района, проходимость, транспортная доступность и т.д.

Величина корректировки на "местоположение" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2024» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович).

Значения корректирующих коэффициентов приведены ниже:

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

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

В данном случае корректировка применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги относятся к различным диапазонам по местоположению с отличной инфраструктурой и экономическим потенциалом (находятся в области на территориях с преимущественным использованием под промышленными объектами и различной удаленностью от автомагистралей и развязок).

Параметры корректировок	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Местоположение	РФ, Воронежская обл., Семилукский р-он, пос.Латная, ул.Строителей, дом №2"А"	Воронежская обл., Хохольский р-н, Хохольское городское поселение, рп. Хохольский, ул. Мира, 2	Воронежская обл., Семилукский р-н, Латненское городское поселение, рп. Латная, ул. 9 Января, 1В	Воронежская обл., Россошанский р-н, городское поселение Россошь, Россошь, Промышленная ул., 15	Воронежская обл., Воронеж, ул. Солдатское Поле, 179С/1
Характеристика	Населенные пункты в ближайшей окрестности, областного центра, промзона	Райцентры с развитой промышленностью, промзона	Населенные пункты в ближайшей окрестности, областного центра, промзона	Райцентры с развитой промышленностью, промзона	Обособленный микрорайон областного центра, промзона
Коэффициент	**0,663=0,85*0,78**	**0,585=0,75*0,78**	**0,663=0,85*0,78**	**0,585=0,75*0,78**	**0,78=1,0*0,78**
Корректировка		*13,3%*	*0,0%*	*13,3%*	*-15,0%*

ПОПРАВКА НА СТОИМОСТЬ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ. Поскольку объекты экспертизы и объекты-аналоги включают в себя земельные участки различной площади, необходимо рассчитать стоимость имущественных прав земельных участков, под каждым из объектов-аналогов и очистить стоимость зданий от стоимости земельных участков.

Расчет осуществлялся исходя из рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка промышленного назначения, расчет осуществлялся на основании сравнительного подхода с использованием тех же аналогов, которые были использованы и при расчете стоимости, входящего в состав объектов оценки земельного участка, рассчитанного в разделе выше.

При этом были учтены поправки на имущественные права и площадь, описанные ниже.

Объект-аналог №1:

Ценообразующий фактор	Объект аналог	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3
Цена предложения 1 м^2, руб.		700	500	763
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка коэффициентная		1,000	1,000	1,000
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0
Условии совершения сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0
Фактор цены	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка коэффициентная		0,893	0,893	0,893
Дата предложения	янв.25	янв.25	янв.25	янв.25
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0
Местоположение	Воронежская обл., Хохольский р-н, Хохольское городское поселение, рп. Хохольский, ул. Мира, 2	РФ, Воронежская обл., Рамонский р-он, Айдаровское с.п., Промышленная зона, 7 возле автодороги М-4	Воронежская обл., Семилукский р-н, 5 км от города Воронеж по трассе Р-298 Курск-Воронеж	РФ, Воронежская обл., Рамонский р-он,Горожанское с.п., с.Солнце-Дубрава, возле автодороги М-4
Корректировка коэффициентная		0,78	0,87	0,78
Площадь земельного участка	13 000	10 000	300 000	19 000
Корректировка коэффициентная		0,961	1,601	1,059
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0
Разрешенное использование	под предприятие	под строительство промышленных объектов	под строительство промышленных объектов	под строительство промышленных объектов
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0
Наличие коммуникаций	коммуникации доступны	коммуникации доступны	коммуникации доступны	коммуникации доступны
Корректировка коэффициентная		1,00	1,0	1,0
Состояние подъездных путей	твердое покрытие	твердое покрытие	твердое покрытие	твердое покрытие
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0
Количество корректировок		3	3	3
Произведение коэффициентных корректировок		0,67	1,24	0,738
Скорректированная цена,		**469**	**620**	**563**

руб/м2				
Вес		0,4975	0,2688	0,4517
Сумма весов	1,218			
Нормированный вес		40,85%	22,07%	37,09%
Вклад		192	137	209
Расчётная стоимость измерителя.	**538**			
Стоимость земельного участка с учетом относительных корректировок, руб.	**6 994 000**			

Объект-аналог №2:

Ценообразующий фактор	Объект аналог	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3
Цена предложения 1 м^2, руб.		700	500	763
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка коэффициентная		1,000	1,000	1,000
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0
Условии совершения сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0
Фактор цены	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка коэффициентная		0,893	0,893	0,893
Дата предложения	янв.25	янв.25	янв.25	янв.25
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0
Местоположение	Воронежская обл., Семилукский р-н, Латненское городское поселение, рп. Латная, ул. 9 Января, 1В	РФ, Воронежская обл., Рамонский р-он, Айдаровское с.п., Промышленная зона, 7 возле автодороги М-4	Воронежская обл., Семилукский р-н, 5 км от города Воронеж по трассе Р-298 Курск-Воронеж	РФ, Воронежская обл., Рамонский р-он,Горожанское с.п., с.Солнце-Дубрава, возле автодороги М-4
Корректировка коэффициентная		0,90	1,00	0,90
Площадь земельного участка	6 818	10 000	300 000	19 000
Корректировка коэффициентная		1,059	1,764	1,166
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0
Разрешенное использование	под предприятие	под строительство промышленных объектов	под строительство промышленных объектов	под строительство промышленных объектов
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0
Наличие коммуникаций	коммуникации доступны	коммуникации доступны	коммуникации доступны	коммуникации доступны
Корректировка коэффициентная		1,00	1,0	1,0
Состояние подъездных путей	твердое покрытие	твердое покрытие	твердое покрытие	твердое покрытие
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0
Количество корректировок		3	2	3
Произведение		0,851	1,575	0,937

коэффициентных корректировок				
Скорректированная цена, руб/м2		**596**	**788**	**715**
Вес		0,3917	0,3175	0,3557
Сумма весов	1,0649			
Нормированный вес		36,78%	29,82%	33,40%
Вклад		219	235	239
Расчётная стоимость измерителя.	**693**			
Стоимость земельного участка с учетом относительных корректировок, руб.	**4 724 874**			

Объект-аналог №3:

Ценообразующий фактор	Объект аналог	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3
Цена предложения 1 м^2, руб.		700	500	763
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка коэффициентная		1,000	1,000	1,000
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0
Условии совершения сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0
Фактор цены	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка коэффициентная		0,893	0,893	0,893
Дата предложения	янв.25	янв.25	янв.25	янв.25
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0
Местоположение	Воронежская обл., Россошанский р-н, городское поселение Россошь, Россошь, Промышленная ул., 15	РФ, Воронежская обл., Рамонский р-он, Айдаровское с.п., Промышленная зона, 7 возле автодороги М-4	Воронежская обл., Семилукский р-н, 5 км от города Воронеж по трассе Р-298 Курск-Воронеж	РФ, Воронежская обл., Рамонский р-он,Горожанское с.п., с.Солнце-Дубрава, возле автодороги М-4
Корректировка коэффициентная		0,78	0,87	0,78
Площадь земельного участка	27 000	10 000	300 000	19 000
Корректировка коэффициентная		0,862	1,435	0,949
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0
Разрешенное использование	под предприятие	под строительство промышленных объектов	под строительство промышленных объектов	под строительство промышленных объектов
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0
Наличие коммуникаций	коммуникации доступны	коммуникации доступны	коммуникации доступны	коммуникации доступны
Корректировка коэффициентная		1,00	1,0	1,0
Состояние подъездных путей	твердое покрытие	твердое покрытие	твердое покрытие	твердое покрытие
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0

Количество корректировок		3	3	3
Произведение коэффициентных корректировок		0,601	1,112	0,662
Скорректированная цена, руб/м2		**421**	**556**	**505**
Вес		0,5546	0,2998	0,5035
Сумма весов	1,3579			
Нормированный вес		40,84%	22,08%	37,08%
Вклад		172	123	187
Расчётная стоимость измерителя.	**482**			
Стоимость земельного участка с учетом относительных корректировок, руб.	**13 014 000**			

Объект-аналог №4:

Ценообразующий фактор	Объект аналог	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3
Цена предложения 1 м^2, руб.		700	500	763
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка коэффициентная		1,000	1,000	1,000
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0
Условии совершения сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0
Фактор цены	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка коэффициентная		0,893	0,893	0,893
Дата предложения	янв.25	янв.25	янв.25	янв.25
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0
Местоположение	Воронежская обл., Воронеж, ул. Солдатское Поле, 179С/1	РФ, Воронежская обл., Рамонский р-он, Айдаровское с.п., Промышленная зона, 7 возле автодороги М-4	Воронежская обл., Семилукский р-н, 5 км от города Воронеж по трассе Р-298 Курск-Воронеж	РФ, Воронежская обл., Рамонский р-он,Горожанское с.п., с.Солнце-Дубрава, возле автодороги М-4
Корректировка коэффициентная		1,08	1,20	1,08
Площадь земельного участка	13 000	10 000	300 000	19 000
Корректировка коэффициентная		0,961	1,601	1,059
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0
Разрешенное использование	под предприятие	под строительство промышленных объектов	под строительство промышленных объектов	под строительство промышленных объектов
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0
Наличие коммуникаций	коммуникации доступны	коммуникации доступны	коммуникации доступны	коммуникации доступны
Корректировка коэффициентная		1,00	1,0	1,0
Состояние подъездных путей	твердое покрытие	твердое покрытие	твердое	твердое покрытие

			покрытие	
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0
Количество корректировок		3	3	3
Произведение коэффициентных корректировок		0,931	1,723	1,025
Скорректированная цена, руб/м2		**652**	**862**	**782**
Вес		0,358	0,1935	0,3252
Сумма весов	0,8767			
Нормированный вес		40,83%	22,07%	37,09%
Вклад		266	190	290
Расчётная стоимость измерителя.	**746**			
Стоимость земельного участка с учетом относительных корректировок, руб.	**9 698 000**			

ПОПРАВКА НА ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЧАСТЕЙ БАЗЫ. Стоимость производственно-складской базы во многом зависит от соотношения площадей офисных и производственно-складских помещений. Поэтому необходимо вести корректировку, учитывающую данное соотношение.

Поскольку доля офисных помещений в общей площади базы у сравниваемых объектов отличается, необходимо ввести корректировку.

Введем следующие обозначения:

S1 – площадь офисных помещений в составе базы;

S2 – площадь производственно-складских помещений составе базы;

S0 – общая площадь производственно-складской базы (складывается из площади производственно-складских и офисных помещений, входящих в состав базы);

d – доля площади офисных помещений в общей площади производственно- складской базы, т. е.:

$$d = \frac{S_1}{S_0};$$

Cd – стоимость 1 м2 производственно-складской базы, имеющего в своем составе производственно-складские и офисные помещения;

C1 – стоимость 1 м2 офисных помещений, входящих в состав базы;

C2 – стоимость 1 м2 производственно-складских помещений, входящих в состав базы.

Необходимо отметить, что стоимость 1 м2 производственно-складской базы (**Cd**), находится в диапазоне от **C0** до **C1**. При этом, чем больше доля офисных помещений в ее общей площади, тем выше стоимость. Таким образом, будет справедливо выражение:

$$C_d = \frac{C_1 \times S_1 + C_2 \times S_2}{S_0}.$$

Отсюда можно вывести расчетную формулу для определения корректировки на долю офисных помещений в общей площади производственно-складской базы (обозначив параметры объекта оценки подстрочными символами «оо», а объекта-аналога – «оа»):

$$k = \frac{C_{d_{oo}}}{C_{d_{oa}}} - 1 = \frac{\left(\frac{C_1}{C_2} - 1\right) \times d_{oo} + 1}{\left(\frac{C_1}{C_2} - 1\right) \times d_{oa} + 1} - 1.$$

Отношение удельной цены административно-офисной части к производственно - складской принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2024» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цены производственно-складской части комплекса	1,43	1,27	1,59
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,21	1,10	1,31

Данное отношение примем на среднем уровне в размере 1,43.

Значение поправок, рассчитанных приведенным выше способом, приведен в сводной таблице.

Параметры корректировок	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Доля административно-офисной части	0,31355	0,34783	0,00000	0,18750	0,00000
Корректировка		-0,0343	0,3136	0,1261	0,3136

ПОПРАВКА НА ПЛОЩАДЬ. Как показывает анализ рынка недвижимости, объекты меньшей площади всегда дороже крупных объектов (имеется в виду ст-ть 1 кв.м.).

Поправка на "масштаб" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2024» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович).

Площадь, кв.м		аналог						
		<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<300	1,00	1,11	1,18	1,38	1,51	1,63	1,73
	300-500	0,90	1,00	1,07	1,24	1,36	1,47	1,56
	500-1000	0,85	0,94	1,00	1,16	1,28	1,38	1,46
	1000-5000	0,73	0,81	0,86	1,00	1,10	1,18	1,26
	5000-10000	0,66	0,73	0,78	0,91	1,00	1,08	1,15
	10000-20000	0,61	0,68	0,73	0,85	0,93	1,00	1,06
	>20000	0,58	0,64	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00

Таблица расчета корректировки на площадь

Параметры корректировок	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Площадь, кв.м.	1 452,7	2 300	1 450	3 200	2 132
Корректировка		*1,000*	*1,000*	*1,000*	*1,000*

ПОПРАВКА НА МАТЕРИАЛ СТЕН ***(капитальность строения).*** Все объекты-аналоги сопоставимы с объектами экспертизы по данному ценообразующему фактору (являются капитальными строениями с кирпичными, бетонными стенами), поэтому корректировка не требуется.

ПОПРАВКА НА НАЛИЧИЕ ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ. Все объекты-аналоги сопоставимы с объектами экспертизы по данному ценообразующему фактору по данному ценообразующему фактору, поэтому корректировка не требуется.

Объект экспертизы имеет все необходимые коммуникации, но в настоящий момент они отключены. Но восстановление получения необходимых услуг учитывается в корректировке на техническое состояние.

КОРРЕКТИРОВКА НА РАЗЛИЧИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ.

Корректировка на различие технического состояния.

Корректировка на техническое состояние определена, исходя из разницы в стоимости 1 м2 помещений для объектов с отличным от соответствующего классу качества здания уровнем

отделки и техническим состоянием. Техническое состояние определяет полезность объекта недвижимости, поэтому влияет на стоимость.

Величина корректировки на "состояние" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2024» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с удовлетворительной отделкой к удельной цене такого же объекта с хорошей отделкой	0,85	0,79	0,91
Отношение удельной цены объекта без отделки либо требующего замены отделки к удельной цене такого же объекта с хорошей отделкой	0,72	0,67	0,77

В данном случае, корректировки вводилась, так как все объекты аналоги находятся в удовлетворительном рабочем состоянии, и не сопоставимы с объектом экспертизы. Коэффициент выбран на уровне крайнего значения, так как административное здание требует текущего ремонта и подключения к коммуникациям, а производственное – подключение коммуникаций.

Поправок на тип объекта недвижимости, на доступ к объекту, благоустройства объекта не вводится из-за отсутствия принципиальных различий.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ИЗМЕРИТЕЛЯ.

После внесения поправок, в качестве базиса стоимости оцениваемого объекта выбираются итоговые скорректированные цены предложений сравниваемых объектов, по которым число корректировок минимально.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки

Стоимость измерителя для оцениваемого объекта определим как средневзвешенное скорректированных цен сравнимых объектов. При расчете весов учитываем два фактора достоверности: количество корректировок (отличий) и величину введенных поправок.

Проводится расчет относительного отклонения по всем объектам-аналогам по следующей формуле:

$$O_{Ak} = \frac{\left| C_{c\,Ak} - C_{Ak} \right|}{C_{Ak}},$$

где: $\mathbf{O_{Ak}}$ – относительное отклонение по объекту-аналогу *k*;

$k = 1,...,n$ **-** принятый порядковый номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов*;*

$C_{c\,Ak}$ – скорректированная стоимость 1 м^2 по объекту-аналогу *k,* руб./м^2;

C_{Ak}–стоимость 1 м^2 по объекту-аналогу *k*, руб./м^2;

1. Рассчитывается шаг веса.

Шаг веса – это разность между максимальным и минимальным относительным отклонением на единицу шкалы.

$$Ш_в = \frac{O_{o\max} - O_{o\min}}{Ш - 1},$$

где: $\mathbf{Ш_в}$ – шаг веса;

$O_{o\,max}$ – максимальное относительное отклонение;

$O_{o\,min}$ – минимальное относительное отклонение;

Ш – шкала.

В настоящем отчете Оценщиком была принята пятибалльная шкала.

2. Рассчитывается ненормированный вес по каждому объекту-аналогу.

$$B_{ненормAk} = \frac{O_{o\max} - O_{Ak}}{Ш_в + 1},$$

где: **В*ненорм Ak.*** – ненормированный вес объекта-аналога *k*;
$k = 1,...,n$ **-** принятый порядковый номер объекта-аналога;
n – количество объектов-аналогов*;*
О $_{o\,max}$ – максимальное относительное отклонение;
$О_{Ak}$ – относительное отклонение по объекту–аналогу *k*;
$Ш_в$ – шаг веса.

3. Рассчитывается нормированный вес по каждому объекту-аналогу

.

$$B_{нормAk} = \frac{B_{ненормAk}}{\sum_{k=1}^{n} B_{ненормAk}},$$

где: **В *норт Ak*** – нормированный вес объекта аналога *k*;
В *ненорм* A*k* – ненормированный вес объекта–аналога *k*;
Все расчеты запрограммированы и сведены в таблицы ниже.

Таблица расчета рыночной стоимости объектов экспертизы

Показатель	Объект экспертизы	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Производственно-складской комплекс					
Назначение	Производственная база	Производственная база на земельном участке 1.3 га., расположенном в р.п. Хохольский.	производственно-складское помещение	производственно-складской комплекс общей площадью 3200 м², расположенный на земельном участке 2,7 га в г. Россошь, Воронежской области	(производственный цех) общей площадью 2131,7 кв.м. на участке 1,3 га.
Цена предложения единого объекта недвижимости, руб.		**91 000 000**	**36 250 000**	**130 000 000**	**70 000 000**
Площадь	1 452,7	2 300,0	1 450,0	3 200,0	2 131,7
Оцениваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Величина корректировки на оцениваемые права		*0%*	*0%*	*0%*	*0%*
Скорректированная цена 1 м^2, руб.		**91 000 000**	**36 250 000**	**130 000 000**	**70 000 000**
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Величина корректировки на условия финансирования		*0%*	*0%*	*0%*	*0%*
Скорректированная цена 1 м^2, руб.		**91 000 000**	**36 250 000**	**130 000 000**	**70 000 000**
Условия продажи	цена продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Величина корректировки на оцениваемые права		*-12,0%*	*-12,0%*	*-12,0%*	*-12,0%*
Скорректированная цена 1 м^2, руб.		**80 080 000**	**31 900 000**	**114 400 000**	**61 600 000**
Дата предложения		Январь 2025	Январь 2025	Январь 2025	Январь 2025
Корректировка на дату предложения		*0%*	*0%*	*0%*	*0%*
Скорректированная цена 1 м^2, руб.		**80 080 000**	**31 900 000**	**114 400 000**	**61 600 000**
Местоположение	РФ, Воронежская обл., Семилукский р-он, пос.Латная, ул.Строителей, дом №2"А"	Воронежская обл., Хохольский р-н, Хохольское городское поселение, рп. Хохольский, ул. Мира, 2	Воронежская обл., Семилукский р-н, Латненское городское поселение, рп. Латная, ул. 9 Января, 1В	Воронежская обл., Россошанский р-н, городское поселение Россошь, Россошь, Промышленная ул., 15	Воронежская обл., Воронеж, ул. Солдатское Поле, 179С/1
Величина корректировки на местоположение		*13,3%*	*0,0%*	*13,3%*	*-15,0%*
Скорректированная цена 1 м^2, руб.		**90 757 333**	**31 900 000**	**129 653 333**	**52 360 000**
Характеристики земельного участка:					
Вид права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Площадь земельного участка	13416	13000	6818	27000	13000
Стоимость земельного участка		**6 994 000**	**4 724 874**	**13 014 000**	**9 698 000**
Стоимость производственно-складской базы без учета стоимости земельного участка, руб.		**83 763 333**	**27 175 126**	**116 639 333**	**42 662 000**
Стоимость улучшения, руб.		**36 419**	**18 741**	**36 450**	**20 013**
Доля офисных помещений	0,31355	0,34783	0,00000	0,18750	0,00000

Корректировка на назначение частей промбазы		-3,43%	31,36%	12,61%	31,36%
Скорректированная цена 1 м^2, руб.		**35 171**	**24 618**	**41 044**	**26 288**
Площадь объекта,м2	1 452,7	2 300	1 450	3 200	2 132
Величина корректировки на назначение		*1,000*	*1,000*	*1,000*	*1,000*
Скорректированная цена 1 м^2, руб.		**35 171**	**24 618**	**41 044**	**26 288**
Материал стен (конструкция зданий, материал)	капитальные здание	капитальные здание	капитальные здания	капитальные здания	капитальное здание
Величина корректировки на конструкцию зданий		*0%*	*0%*	*0%*	*0%*
Скорректированная цена 1 м^2, руб.		**35 171**	**24 618**	**41 044**	**26 288**
Обеспеченность инженерными коммуникациями	Обеспечены всеми необходимыми коммуникациями	Обеспечены всеми необходимыми коммуникациями	Обеспечены всеми необходимыми коммуникациями	Обеспечены всеми необходимыми коммуникациями	Обеспечены всеми необходимыми коммуникациями
Величина корректировки на наличие коммуникаций		*0%*	*0%*	*0%*	*0%*
Скорректированная цена 1 м^2, руб.		**35 171**	**24 618**	**41 044**	**26 288**
Техническое состояние	требуется текущий ремонт	Удовлетворительное, рабочее	без отделки, рабочее	Удовлетворительное, рабочее	Удовлетворительное, рабочее
Величина корректировки на техническое состояние		*-9,0%*	*-9,0%*	*-9,0%*	*-9,0%*
Скорректированная цена 1 м^2, руб.		**32 006**	**22 402**	**37 350**	**23 922**
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть	есть
Величина корректировки на наличие парковки		*0%*	*0%*	*0%*	*0%*
Скорректированная цена 1 м^2, руб.		**32 006**	**22 402**	**37 350**	**23 922**
Состояние подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Величина корректировки на состояние подъездных путей		*0%*	*0%*	*0%*	*0%*
Скорректированная цена 1 м^2, руб.		**32 006**	**22 402**	**37 350**	**23 922**
Относительное отклонение		0,1911	0,1039	0,0806	0,2715
Шкала		4			
Шаг веса		0,06360			
Ненормированный вес		2	4	4	1
Удельный вес аналога		0,1818	0,3636	0,3636	0,0909
Значение весовых частей, руб.		**5 819**	**8 145**	**13 581**	**2 175**
Стоимость с НДС, руб./м²	29 719				
Стоимость улучшения по сравнительному подходу с НДС, руб.	**43 172 937**				
Стоимость земельного участка	**11 779 248**				
Стоимость по сравнительному подходу производственно-складского комплекса с учетом стоимости земельного участка с НДС, руб.	**54 952 185**				

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщики пришли к выводу, что стоимость объекта недвижимости по сравнительному подходу, на дату определения стоимости, составляет:

54 952 185

(Пятьдесят четыре миллиона девятьсот пятьдесят две тысячи сто восемьдесят пять) рублей

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем пункте заключения эксперта мы свели результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной экспертизы.

Для экспертизы рыночной стоимости используются различные подходы. Применение нескольких подходов повышает достоверность результатов экспертизы, дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций: с позиции производителя, дилера, покупателя, инвестора.

Согласование - это анализ альтернативных заключений, полученных с применением подходов экспертизы, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

Эксперт взвешивает, в какой степени тот или иной подход соответствует цели оценки рассматриваемого объекта, подкреплены ли проведенные расчеты данными рынка, не противоречат ли они им, и при окончательном заключении в большей степени полагается на тот показатель стоимости, который получен на основе наиболее идеального со всех точек зрения подхода.

С учетом вышесказанного, а также исходя из того, что стоимость определялась сравнительным подходом результаты выглядят следующим образом:

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем анализе методиках экспертизы можно сделать следующие заключения:

Исходя из приведенных в заключении данных, Эксперт придерживается мнения, что на дату экспертизы рыночная стоимость объекта экспертизы составляет округленно:

54 952 185

(Пятьдесят четыре миллиона девятьсот пятьдесят две тысячи сто восемьдесят пять) рублей

Далее произведём разбивку полученных результатов стоимости улучшений единого объекта недвижимости в соответствии со вкладом стоимости 1 кв.м. в зависимости назначения.

«Эталонный объект» - это такой объект, который принимается в качестве базового для расчета рыночной стоимости 1 кв.м. – среднее значение стоимости в стоимости объекта недвижимости, то есть данный объект соответствует всем необходимым требованиям, соответствующим логике расчета, применяемого в настоящей оценке, а именно:

- производственно-складская база с административно-офисными помещениями.

Таким образом, эталонный объект – средневзвешенное значение рыночной стоимости 1 кв.м.

Далее в зависимости от таких ценообразующих факторов как:

- назначение помещения в зависимости от функционального назначения помещений производственного и офисного.

Корректировка на «тип помещения».

Корректировка "на назначение частей производственной базы" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2024» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цены производственно-складской части комплекса	1,43	1,27	1,59
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,21	1,10	1,31

Данное отношение примем на среднем уровне в размере 1,43.

Таким образом, с учетом вышеперечисленных корректировок мы сможем пересчитать эталонную стоимость 1 кв.м.

Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Площадь с учетом корректировок, кв.м.	Рыночная стоимость эталонного 1 кв.м.с НДС, руб.
Производственная-складская база с административными помещениями, общая площадь 1452,7 кв.м., адрес объекта: Воронежская область, Семилукский р-он, пос.Латная, ул.Строителей, дом №2"А"	**1452,7**	**1648,6** = 1,43*455,5+997,2	26 188

Таким образом, проведем расчет стоимости 1 кв. м. помещений с помощью эталонного объекта:

Наименование	Корректировки	Рыночная стоимость	Рыночная стоимость зданий, рублей с НДС
производственное	1,0	26 188	26 114 674
офисное	1,43	37 450	17 058 263
Итого:			43 172 937

<u>Итоговая величина стоимости объектов экспертизы</u>

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод, что итоговая величина рыночной стоимости объектов экспертизы, с учетом ограничительных условий составляет на дату определения стоимости:

Рыночная стоимость объектов оценки с учетом принятых ограничений и допущений на дату оценки:

с НДС:

54 952 185

(Пятьдесят четыре миллиона девятьсот пятьдесят две тысячи сто восемьдесят пять) рублей

без НДС:

47 756 695

(Сорок семь миллионов семьсот пятьдесят шесть тысяч шестьсот девяносто пять) рублей

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 455,5 кв.м., адрес объекта: Воронежская область,Семилукский р-он, пос.Латная, ул.Строителей, дом №2"А"	455,5	17 058 263	14 215 219
2	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 997,2 кв.м., адрес объекта: Воронежская область, Семилукский р-он, пос.Латная, ул.Строителей, дом №2"А"	997,2	26 114 674	21 762 228

3	Земельный участок, разрешенное использование: для промышленного производства, площадью 13 416 +/- 58 кв.м., кадастровый номер: 36:28:0200077:19, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, рп. Латная, ул. Строителей, уч. №2 А	13 416	11 779 248	11 779 248*
	Итого:		**54 952 185**	**47 756 695**

* - в соответствии с НК гл.21 НДС ст.146 сделки по операциям реализации с земельными участками и долей в них не являются объектами налогообложения

3.ВЫВОДЫ
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ЭКСПЕРТИЗЫ

Как уже указывалось выше, поставленным вопросом на разрешение Эксперта было:

1. «Какова рыночная стоимость нежилого здания, площадью 455,5 кв.м., кадастровый номер: 36:28:0200077:111, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, пос. Латная, ул. Строителей, д. 2 «А»?;
2. Какова рыночная стоимость нежилого здания, площадью 997,2 кв.м., кадастровый номер: 36:28:0200077:66, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, рп. Латная, ул. Строителей, д. 2 А?;
3. Какова рыночная стоимость земельного участка, площадью 13 416 +/- 58 кв.м., кадастровый номер: 36:28:0200077:19, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, рп. Латная, ул. Строителей, уч. №2 А, с учетом находящихся на этом земельном участке объектов инфраструктуры (электрической подстанции, артезианской скважины, газовых сетей и т.п.)?».

В результате произведенных исследований и расчетов в ходе производства экспертизы Эксперты пришли к следующему выводу:

На вопрос: «Какова рыночная стоимость нежилого здания, площадью 455,5 кв.м., кадастровый номер: 36:28:0200077:111, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, пос. Латная, ул. Строителей, д. 2 «А»?

Ответ:

Величина рыночной стоимости нежилого здания, площадью 455,5 кв.м., кадастровый номер: 36:28:0200077:111, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, пос. Латная, ул. Строителей, д. 2 «А» составляет:

с НДС:

17 058 263 (Семнадцать миллионов пятьдесят восемь тысяч двести шестьдесят три) рубля

без НДС:

14 215 219 (Четырнадцать миллионов двести пятнадцать тысяч двести девятнадцать) рублей.

На вопрос: «Какова рыночная стоимость нежилого здания, площадью 997,2 кв.м., кадастровый номер: 36:28:0200077:66, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, рп. Латная, ул. Строителей, д. 2 А?

Ответ:

Величина рыночной стоимости нежилого здания, площадью 997,2 кв.м., кадастровый номер: 36:28:0200077:66, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, рп. Латная, ул. Строителей, д. 2 А составляет:

с НДС:

26 114 674 (Двадцать шесть миллионов сто четырнадцать тысяч шестьсот семьдесят четыре) рубля

без НДС:

21 762 228 (Двадцать один миллион семьсот шестьдесят две тысячи двести двадцать восемь) рублей.

На вопрос: «Какова рыночная стоимость земельного участка, площадью 13 416 +/- 58 кв.м., кадастровый номер: 36:28:0200077:19, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, рп. Латная, ул. Строителей, уч. №2 А, с учетом находящихся на этом земельном участке объектов инфраструктуры (электрической подстанции, артезианской скважины, газовых сетей и т.п.)?»

Ответ:

Величина рыночной стоимости земельного участка, площадью 13 416 +/- 58 кв.м., кадастровый номер: 36:28:0200077:19, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, рп. Латная, ул. Строителей, уч. №2 А составляет:

11 779 248* (Одиннадцать миллионов семьсот семьдесят девять тысяч двести сорок восемь) рублей

* В соответствии со статьей №146 (см. п. п. 6) Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения.

Эксперт **Бутенко Е.В.**

П Р И Л О Ж Е Н И Я

Документы, предоставленные эксперту:

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

394030, г. Воронеж, ул. Средне-Московская, д. 77, info@voronej.arbitr.ru
тел.: (473) 252-53-44, факс: (473) 252-53-44

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

об отложении судебного заседания и назначении судебной экспертизы

г. Воронеж Дело №А14-11966/2021

«25» декабря 2024 года

Арбитражный суд Воронежской области в составе судьи Коновкиной Т.М.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Протасовой И.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании заявление
Межерицкого Дмитрия Яковлевича, г. Воронеж
о разрешении разногласий
в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Новые дорожно-строительные технологии», р.п. Латная Семилукского района Воронежской области, ОГРН 1103668041400 ИНН 3628015205,
при участии в заседании:
от заявителя – Межерицкого Я.В., представителя по доверенности №77 АД 7485349 от 07.09.2024;
от ООО «Арстрон» - Оганесяна Р.Э., представителя по доверенности от 07.08.2024;
от конкурсного управляющего – Тернопол Т.В., представителя по доверенности от 09.04.2024;
основные участники дела о банкротстве (заявитель по делу, кредиторы) – не явились, явку полномочных представителей не обеспечили, надлежаще извещены,

у с т а н о в и л:

общество с ограниченной ответственностью «Адель-Снабженческая Компания» (далее – ООО «АСК») 23.07.2021 обратилось в Арбитражный суд Воронежской области с заявлением о признании несостоятельным (банкротом) общества с ограниченной ответственностью «Новые дорожно-строительные технологии» (далее – ООО «НДСТ», должника) в связи с неисполнением должником денежных обязательств в сумме

1 434 771 руб. 64 коп. основного долга, 13 264 руб. 89 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 30.12.2020 по 07.04.2021, 28 981 руб. расходов по оплате государственной пошлины (что уточнено в ходе судебного разбирательства).

Определением суда от 13.12.2021 требование ООО «АСК» признано обоснованным, в отношении ООО «НДСТ» введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Лыков Алексей Анатольевич.

Решением суда от 18.04.2024, резолютивная часть которого объявлена в судебном заседании 09.04.2024, ООО «НДСТ» признано несостоятельным (банкротом) с открытием конкурсного производства сроком на шесть месяцев, конкурсным управляющим утвержден Захаров Алексей Игоревич.

Учредитель ООО «НДСТ» Межерицкий Дмитрий Яковлевич (далее – Межерицкий Д.Я.) 23.07.2024 обратился в суд с заявлением о разрешении разногласий, возникших между конкурсным управляющим и Межерицким Д.Я., по порядку реализации следующего имущества должника:

нежилого здания, площадью 455,5 кв.м., кадастровый номер: 36:28:0200077:111, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, пос. Латная, ул. Строителей, д. 2 А;

земельного участка, общей площадью 13 416 +/- 58 кв.м., кадастровый номер: 36:28:0200077:19, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, рп. Латная, ул. Строителей, уч. 2 А;

нежилого здания, площадью 997,2 кв.м., кадастровый номер: 36:28:0200077:66, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, рп. Латная, ул. Строителей, д. 2 А, в котором просит:

- определить размер начальной продажной цены в размере не ниже 150 000 000 руб. в отношении следующего недвижимого имущества:

- определить в качестве электронной торговой площадки ООО ЭТП «МЭТС» или ООО «Ру-Трейд»;

- определить цену отсечения в размере 20% от начальной стоимости реализации имущества;

- увеличить период снижения цены на публичном предложении.

Определением суда от 02.09.2024 после устранения обстоятельств, послуживших основаниями для оставления заявления без движения, заявление принято к производству, судебное заседание по его рассмотрению назначено на 06.11.2024.

Определением суда от 13.11.2024 судебное заседание было отложено на 11.12.2024 в связи с удовлетворением ходатайства представителя заявителя.

В судебном заседании 11.12.2024 судом в порядке ст. 163 АПК РФ объявлялся перерыв до 18.12.2024, который был продлен до 25.12.2024.

Представитель заявителя в судебном заседании 06-13.11.2024 заявил ходатайство о назначении судебной экспертизы в целях установления рыночной стоимости реализуемого имущества, поручении ее производства экспертам общества с ограниченной ответственностью «Эстим-Такс».

Представитель конкурсного управляющего в письменном отзыве от 02.11.2024 и в ходе судебного разбирательства заявила об отсутствии разногласий по порядку реализации вышеуказанного имущества, против удовлетворения ходатайства представителя заявителя о назначении судебной экспертизы не возражала, в случае назначения судебной экспертизы просила поручить ее производство эксперту общества с ограниченной ответственностью «Консультационно-аналитический центр «Ритм&Ко».

ООО «Арстрон» в письменном отзыве от 06.11.2024 и его представитель в ходе судебного разбирательства полагали возможным утвердить Положение о порядке, условиях и сроках продажи имущества должника в редакции Межерицкого Д.Я. на следующих условиях:

- установления начальной продажной цены имущества в размере 150 000 000 руб.,

- выбора в качестве электронной торговой площадки ООО «Ютендр» или ООО ЭТП «МЭТС»;

- установления цены отсечения в размере 20% от начальной стоимости реализации имущества;

- установления периода снижения цены на публичном предложении – каждые пять рабочих дней, против удовлетворения ходатайства представителя заявителя о назначении судебной экспертизы возражал, в случае назначения судебной экспертизы просил поручить ее производство эксперту общества с ограниченной ответственностью общества с ограниченной ответственностью «Рада».

Представитель ООО «Арстрон» в судебном заседании 18.12.2024 поддержал кандидатуру эксперта Бутенко Е.В., представленную ООО «Консультационно-аналитический центр «Ритм&Ко».

В силу ч.ч.1-3 ст.82 ГК РФ для разъяснения возникающих при рассмотрении

дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле.

Круг и содержание вопросов, по которым должна быть проведена экспертиза, определяются арбитражным судом. Лица, участвующие в деле, вправе представить в арбитражный суд вопросы, которые должны быть разъяснены при проведении экспертизы. Отклонение вопросов, представленных лицами, участвующими в деле, суд обязан мотивировать.

От ООО «Консультационно-аналитический центр «Ритм&Ко» поступило согласие от 09.12.2024, в котором указано о возможности проведения судебной экспертизы по определению рыночной стоимости недвижимого имущества в срок десять календарных дней с момента получения определения суда о назначения экспертизы и необходимых для проведения исследования материалов, стоимости экспертизы в размере 50 000 руб., возможности поручения ее производства эксперту Бутенко Евгению Викторовичу, имеющему высшее образование, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению: «Оценка недвижимости» со сроком действия до 10.07.2027, стаж работы в области судебной экспертизы – 21 год.

От ООО «Эстим-Такс» поступило согласие от 11.12.2024, в котором указано о возможности проведения судебной экспертизы по определению рыночной стоимости недвижимого имущества в срок тридцать пять рабочих дней с момента получения определения о назначении судебной экспертизы, стоимости экспертизы в размере 30 000 руб., возможности поручения ее производства эксперту Писаренко Анне Александровне, имеющей высшее образование, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению: «Оценка недвижимости» со сроком действия до 08.07.2025, стаж работы в области судебной экспертизы – 8 лет.

В силу ч. 2 ст. 82 АПК РФ круг и содержание вопросов, по которым должна быть проведена экспертиза, определяются арбитражным судом. Лица, участвующие в деле, вправе представить в арбитражный суд вопросы, которые должны быть разъяснены при проведении экспертизы. Отклонение вопросов, представленных лицами, участвующими в деле, суд обязан мотивировать.

Отводов кандидатурам экспертов в порядке ст.21 АПК РФ лицами, участвующими в деле, не заявлено.

Исследовав материалы дела, заслушав представителей заявителя, конкурсного управляющего и кредитора, учитывая, что разрешение поставленных вопросов требует

специальных познаний, суд полагает возможным ходатайство о назначении судебной экспертизы удовлетворить, поручив ее производство эксперту ООО «Консультационно-аналитический центр «Ритм&Ко» Бутенко Евгению Викторовичу, имеющему более длительный опыт работы в области оценочной деятельности.

При выборе кандидатуры эксперта судом также учитывались сроки проведения эспертизы.

Руководствуясь ст.ст.82, 86, 158, 159, 184, 223 АПК РФ, арбитражный суд

о п р е д е л и л:

Назначить в рамках обособленного спора судебную оценочную экспертизу.

Проведение судебной экспертизы поручить эксперту общества с ограниченной ответственностью «Консультационно-аналитический центр «Ритм&Ко» (394006, г.Воронеж, ул. Свободы, д. 59, оф. 17) Бутенко Евгению Викторовичу, имеющему высшее образование, стаж экспертной работы – 21 год.

Разъяснить эксперту уголовно-правовые последствия дачи заведомо ложного заключения.

На разрешение эксперта поставить следующие вопросы:

1. «Какова рыночная стоимость нежилого здания, площадью 455,5 кв.м., кадастровый номер: 36:28:0200077:111, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, пос. Латная, ул. Строителей, д. 2 «А»?;

2. Какова рыночная стоимость нежилого здания, площадью 997,2 кв.м., кадастровый номер: 36:28:0200077:66, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, рп. Латная, ул. Строителей, д. 2 А?;

3. Какова рыночная стоимость земельного участка, площадью 13 416 +/- 58 кв.м., кадастровый номер: 36:28:0200077:19, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, рп. Латная, ул. Строителей, уч. №2 А, с учетом находящихся на этом земельном участке объектов инфраструктуры (электрической подстанции, артезианской скважины, газовых сетей и т.п.)?».

Эксперту в срок до 24 января 2025 года представить суду экспертное заключение, составленное в порядке, предусмотренном ст.86 АПК РФ.

Установить размер вознаграждения эксперта в сумме 50 000 руб.

В распоряжение эксперта представить копию выписки из ЕГРН от 18.04.2024 №КУВИ-001/2024-10981098.

Конкурсному управляющему обеспечить доступ эксперта для осмотра оцениваемых объектов.

Судебное разбирательство отложить.

Судебное заседание состоится в 14 час. 30 мин. «29» января 2025 года в помещении Арбитражного суда Воронежской области по адресу г.Воронеж, ул.Средне-Московская, 77, каб.512, тел.: 271-54-57, факс: (473) 252-47-09, http://voronej.arbitr.ru.

Судья **Т.М. Коновкина**

Лист 1

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

КОПИЯ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Курской области
полное наименование органа регистрации прав

18.04.2024г.

№ КУВИ-001/2024-10981098

На основании запроса от 18.04.2024, поступившего на рассмотрение 18.04.2024, сообщаем, что правообладателю ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НОВЫЕ ДОРОЖНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"; ИНН: 3628015205; ОГРН 1103668041400; адрес местонахождения: 396950, Воронежская область, р-н. Семилукский, рп. Латная, ул. Строителей, стр. 2А, . офис 1., в период с 01.01.2014 по 18.04.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	36:28:0200077:111
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Воронежская область, Семилукский район, пос. Латная, ул. Строителей, дом № 2"А".
		Площадь:	455.5
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.10.2022
		номер государственной регистрации:	36:28:0200077:111-36/091/2022-47
		основание государственной регистрации:	Постановление, выдан 15.09.2022, Девятнадцатый Арбитражный Апеляционный суд
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	36:28:0200077:19
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для промышленного производства
		Местоположение:	Воронежская область, р-н Семилукский, Латненское сельское поселение, рп Латная, ул Строителей, уч №2а
		Площадь:	13416 +/- 58
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.10.2022
		номер государственной регистрации:	36:28:0200077:19-36/091/2022-47
		основание государственной регистрации:	Постановление, выдан 15.09.2022, Девятнадцатый Арбитражный Апеляционный суд
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

инициалы, фамилия

Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B357ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Лист 2

	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	36:28:0200077:66
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Воронежская область, р-н. Семилукский, рп. Латная, ул. Строителей, д. 2а
		Площадь:	997.2
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.10.2022
		номер государственной регистрации:	36:28:0200077:66-36/091/2022-48
		основание государственной регистрации:	Постановление, выдан 15.09.2022, Девятнадцатый Арбитражный Апеляционный суд
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
4	Получатель выписки		Захаров Алексей Игоревич

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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Документы эксперта:

АРМО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г. (Дата) № 1334-07 (Номер свидетельства)

Настоящим подтверждается, что

Бутенко Евгений Викторович
(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 20 99 №141124 выдан
Северным ОВД Коминтерновского р-на гор. Воронежа
26.07.1999

Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права

диплом о профессиональной переподготовке ПП 606502 11.10.2003
(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 739 от « 21 декабря 2007 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО (Должность уполномоченного лица) Петровская Е.В. (Ф.И.О.)

Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041100-1 « 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Бутенко Евгению Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 10 » июля 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 672

УДОСТОВЕРЕНИЕ

о краткосрочном повышении квалификации

Настоящее удостоверение выдано Бутенко Евгению Викторовичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с “18” июня 2019 г. по “19” июня 2019 г.

прошел(а) краткосрочное обучение в (на) Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)
высшего образования «Воронежский государственный технический университет»

по программе «Основы судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»
(наименование проблемы, темы, программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 16 (шестнадцать) часов
(количество часов)

Ректор

Секретарь

Город Воронеж год 2019

Удостоверение является документом о краткосрочном повышении квалификации

Регистрационный номер ПК0619/303

ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-524-048795/24

«09» апреля 2024 г. *г. Воронеж*

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Бутенко Евгений Викторович** Паспортные данные: **2019, 299622, ГУ МВД России по Воронежской области** 394051, г.Воронеж, ул.Юлюса Янониса, д.11А, кв.119 Тел.: +7(473) 240-33-54 E-mail: ritmko@mail.ru
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. **Филиал СПАО "Ингосстрах" в Воронежской области** 394036 г.Воронеж, ул.Кольцовская, д.9А E-mail: **Oksana.Zolotareva@ingos.ru, filial@voronezh.ingos.ru** Тел.: **(473)2509505** Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С **«22» апреля 2024 года** по **«21» апреля 2025 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:	4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3 000 000 (три миллиона) рублей.** 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.** 4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. **2 167,50 (две тысячи сто шестьдесят семь рублей 50 копеек) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **22.04.2024 г.** При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. 9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме
10. УВЕДОМЛЕНИЯ:	10.1. 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. 10.2. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Бутенко Евгений Викторович

От Страхователя:
Бутенко Е.В.

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Ефимовская Ю.Б.
Начальник ОСИиО филиала в Воронежской области
Доверенность №1187335-524/24 от 22.03.2024 года

Филиал в Воронежской области ИНГОССТРАХ ДЛЯ СТРАХОВЫХ ДОКУМЕНТОВ

ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-524-010517/24 от «26» января 2024

Россия, г. Воронеж

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **ООО "Консультационно-аналитический центр "Ритм&Ко"** Юридический адрес: 394006 г. Воронеж, ул. Свободы, д.59, оф.17 ИНН: 3665043472 E-mail: ritmko@mail.ru Тел.: (473)2771998
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 Филиал СПАО "Ингосстрах" в Воронежской области 394036 г. Воронеж, ул. Кольцовская, д.9А. E-mail: Yuliya.Shiryaeva@ingos.ru Тел.: (473)2509505 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С **«11» февраля 2024 года** по **«10» февраля 2025 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере **5 000 000,00 (пять миллионов) рублей.** 4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.** 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере **5 355,00 (пять тысяч триста пятьдесят пять) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **11.02.2024 г.** 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **11.02.2015 г.**
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования 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; 8.2. 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 требований о возмещении вреда (убытков),

Страхователь: _____ Страховщик: _____

1

потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.
9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.
9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила
11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.
13.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО "Консультационно-аналитический центр "Ритм&Ко"

От Страхователя: _____
Бутенко Л.А.
Директор
Устав

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____

Ефимовская Ю.Б.
Начальник ОСИиО филиала в Воронежской области
Доверенность № 1187335-524/24 от 22.01.2024 г.

2

Форма № Р 5 1 0 0 1

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью
"Консультационно-аналитический центр "Ритм & Ко"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО ""Ритм & Ко"
(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью
"Консультационно-аналитический центр "Ритм & Ко"
(фирменное наименование)

14 (дата) января (месяц прописью) 2004 (год) **за основным государственным регистрационным номером**

1 0 4 3 6 0 0 0 0 2 1 1 5

Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по крупнейшим налогоплательщикам по Воронежской области
(Наименование регистрирующего органа)

Заместитель руководителя
межрайонной инспекции А.Н.Вьюнов
(подпись, ФИО)

серия 36 № 001190825