

**АКТ ОСМОТРА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
(НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ)**

Дата: 15 апреля 2024г.

ПАО «Промсвязьбанк»

Дополнительный офис «Воронежский»

Объект осмотра	Нежилое помещение
Адрес объекта осмотра	Воронежская обл., Новоусманский р-он, п. Воля, ул. Логовая, 193а
Балансовая стоимость (указывается в сумме по всем элементам осмотра)	1984974 руб.
Проверяющий от Банка	Михалёв Ярослав Борисович
Вид осмотра (Первичный, плановый)	Первичный
Заемщик	Курилов Игорь Николаевич
Залогодатель	

1. Состав объекта осмотра¹

№	Наименование элементов осмотра ⁱⁱ	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб.	Дата постановки на баланс
1	Нежилое здание (магазин ТПС №4)	НВН-ЯР-55	1012560	1591058.11	2017г.
2	Земельный участок	ЗВН-ЯР-47	972414	2014159.54	2017г.
3					
	Итого:				

2. Описание Объекта Оценки

2.1. Характеристика местонахождения Объекта осмотра.

Особенности местоположения, транспортная доступность (расстояние до метро, наличие маршрутов городского наземного и жд. транспорта), наличие и состояние подъездных путей, площадок для стоянки автотранспорта (организованных, стихийных)	Здание располагается в 20 км от крупного населенного пункта, транспортная инфраструктура плохо развита, до ближайшей остановки рейсового автобуса совершающего около 4-5 маршрутов до города около 1 км. ЖД станции отсутствуют в пешей доступности. Подъездные пути через массив индивидуальной жилой застройки, стоянки автотранспорта отсутствуют.
Наличие охраны прилегающей территории, наличие ограждения прилегающей территории, наличие доступа на прилегающую территорию.	Охрана и ограждения отсутствуют
Наличие ценообразующих строений (ж/д путей и тупиков, разгрузочно-погрузочных площадок с оборудованием, бетонных площадок для складирования, холодильных установок/камер и т.п.), иное	отсутствуют
Наличие объектов, негативно влияющих на стоимость (стройка, тюрьма, кладбище, вредное производство, разлив водоемов, свалки, овраги и пр.)	здание располагается в частном секторе по соседству с школой что и стало причиной закрытия в виду запрета на реализацию определенных групп товаров

2.2. Информация об имущественных правах Объекта осмотра¹.

	Элемент объекта осмотра 1: Нежилое здание	Элемент объекта осмотра 2: Земельный участок
Вид объекта недвижимости	Нежилое здание (магазин ТПС №4)	Земельный участок
Кадастровый номер	36:16:0901034:247	36:16:0901034:12

¹ При наличии более одного элемента осмотра, добавляется дополнительный столбец

Площадь	133,9 кв.м	607 кв.м
Назначение	Нежилое здание	Земельный участок
Наименование	магазин ТПС №4	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	данные отсутствуют	Под существующим зданием магазина ТПС №4
Обременения прав на объект недвижимости	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы
Правообладатель (правообладатели):	ПАО «Промсвязьбанк»	ПАО «Промсвязьбанк»
Правоустанавливающие документы (Приложение к Акту осмотра)		
Документы-основания регистрации права	Решение Ленинского районного суда г.Воронежа от 04.10.2016г. Дата вступления в законную силу 08.11.2016г. Протокол заседания комиссии об объявлении несостоявшимися торгов по продаже арестованного имущества от 21.07.2017г. №61/1 Заявление от 07.09.2017г.	

2.3. Характеристика Объекта осмотра².

Характеристики здания, в котором расположен Объект осмотра	
Кадастровый номер:	36:16:0901034:247
Год постройки:	2003
Количество этажей:	1
Количество подъездов:	1
Количество помещений в здании (количество отдельных кадастровых номеров)	1
Наличие лифта (Имеется, отсутствует):	отсутствует
Наличие мусоропровода (Имеется, отсутствует):	отсутствует
Материал стен (монолитно-кирпичный, кирпичный, панельные и т.п.):	кирпич
Материал перекрытий (железобетонные и т.п.):	железобетонные плиты
Материал кровли (металлочерепица, рулонная и т.п.):	рулонная + битум
Техническая и иная документация (Приложение к Акту осмотра)	
Выписка из ЕГРН	
Состояние внешней отделки (субъективная оценка) (удовлетворительное, неудовлетворительное):	неудовлетворительное
Необходимые ремонтные работы:	Ремонт кровли, косметический ремонт
Ограничение объекта (Памятник архитектуры, другое)	Отсутствуют

Характеристики Объекта осмотра	
Элемент объекта осмотра 1: Нежилое здание	
Кадастровый номер	36:16:0901034:247
Этаж расположения:	1
Общая площадь (в т.ч площадь помещений по отдельности):	133,9 кв.м.
Высота потолков:	3 м.
Количество и тип санузлов:	1
Целевое назначение. Информация указывается исходя из фактического использования помещения предыдущими собственниками (торговое	Торговое помещение

² При наличии более одного элемента осмотра, добавляется дополнительный столбец

помещение, офисное помещение, складское помещение, ресторан и т.п.)	
Данные земельного участка на котором расположено помещение	36:16:0901034:12, 607 кв.м. Воронежская область, р-н. Новоусманский, п. Воля, ул. Логовая, уч.193а
Техническая и иная документация (Приложение к Акту осмотра)	Тех паспорт
Характеристика внутренней отделки Объекта осмотра	
Полы (линолеум, ламинат, плитка, паркет, бетон, деревянные и т.п.):	бетон
Потолок (побелка, подвесной потолок, натяжной потолок, окраска, панели, деревянный и т.п.):	побелка
Стены (обои, плитка, покраска, штукатурка без отделки, деревянные и т.п.):	краска
Окна (стеклопакеты пластиковые, стеклопакеты деревянные, деревянные и т.п.):	Пластиковые
Входная дверь, внутренние двери:	Входная дверь металл
Наличие отдельного входа;	Отдельный вход
Состояние внутренней отделки (субъективная оценка) (удовлетворительное, неудовлетворительное):	неудовлетворительное
Необходимые ремонтные работы:	Косметический ремонт
Коммуникации и инженерные системы Объекта осмотра	
Холодное водоснабжение. Данные счетчиков (номер счетчика, показание):	отсутствует
Горячее водоснабжение (центральное, автономное (газ или водонагревательный бак)). Данные счетчиков (номер счетчика, показание):	отсутствует
Канализация (центральное, автономная (марка):	Автономная (сливная яма)
Электроснабжение. Данные счетчиков (номер счетчика, показание):	отсутствует
Газоснабжение (центральное, автономное):	отсутствует
Отопление (центральное, автономное (газ или электричество)):	отсутствует
Вентиляция (приточно-вытяжная):	отсутствует
Сантехника (наличие), состояние:	отсутствует
Система безопасности Объекта осмотра	
Состояние инженерно-технической укрепленности Объекта (возможность доступа) (заборы, ограждения, двери и окна с описанием материала и количества входных групп, наличие ключей):	Ограждения и заборы отсутствуют, на входе металлическая дверь закрыта на навесной замок. На окнах имеются решетки часть окон разбито.
Оснащенность пожарной сигнализацией:	отсутствует
Физическая охрана:	отсутствует
Видеонаблюдение:	отсутствует
Пультовая охрана:	отсутствует

3. Результаты проверки непрофильного имущества	
Соответствие адресных ориентиров на местности сведениям в документах, подтверждающих право владения, распоряжения недвижимым имуществом, в техническом и кадастровом паспортах.	Соответствует
Соответствие фактического состояния Объекта осмотра документам БТИ (позтажный план, экспликация), техническому и кадастровому паспорту с указанием выявленных расхождений.	Соответствует
Состояние Объекта осмотра по визуальной оценке (видимые дефекты), указать пригодно или нет для использования по назначению.	Не пригодно, необходим косметический ремонт
Текущее использование объекта. В т.ч. несанкционированное Банком распоряжение имуществом: передача в аренду третьим лицам, проживание бывших собственников и лиц совместно с ними проживающих и т.п.	Отсутствует
Иная, дополнительная информация.	
Фотографии (Приложение к Акту осмотра)	

4. Договоры оказания коммунальных услуг

Плательщик: Головной офис						
Ресурс (вода, электроэнергия, отопление, газ, пр.)	Контрагент	Сумма в месяц, руб.	Номер, дата, срок договора (№ лицевого счета)	Задолженность на текущую дату, руб.	На кого оформлен договор / лицевой счет	Комментарии ⁱⁱⁱ
Вода	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Электроэнергия	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
1. Расходы по обслуживанию дома 2. Отопление 3. Теплоноситель 4. Горячее водоснабжение 5. Отчисления на капитальный ремонт	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

5. Договоры страхования, охраны

Предмет договора (страхование, охрана)	Контрагент	Номер, дата, срок договора	Сумма в месяц, руб.
Услуги пультовой охраны	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Договор страхования	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
---------------------	-------------	-------------	-------------

6. Прочее: _____

Приложения:


1. Выписка из ЕГРН
2. Технический паспорт
3. Фототаблица

Акт проверки составлен верно

ПАО «Промсвязьбанк»



 подпись



 фамилия, инициалы

ⁱ При необходимости добавить строки

ⁱⁱ Обязательно указывается площадь, кадастровый номер

ⁱⁱⁱ В случае отсутствия коммунальных договоров указать причину