Финансовому управляющему
Гукова Юрия Зурьевича, 20.02.1993 года рождения,
ИНН 702408753469, адрес регистрации: Томская
область, г. Северск, ул. Победы, д. 19, кв. 109,
Кубрак Екатерине Александровне
660049, г. Красноярск, ул. Урицкого, д. 61, оф. 3-19

Уважаемая Екатерина Александровна!

На основании Определения Арбитражного суда Томской области от «29» июня 2026 года по делу № А67-943/2026 Банк ВТБ (ПАО) является залоговым кредитором Гукова Юрия Зурьевича.

Согласно п. 4. ст. 138 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон) порядок и условия проведения торгов определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В соответствии с этим направляем Вам порядок и условия проведения торгов (далее – Порядок), утвержденный Банком ВТБ (ПАО).

Одновременно информируем Вас, что Банком ВТБ (ПАО) было инициировано проведение оценки предмета залога независимым оценщиком и в качестве начальной продажной цены в Порядок включена стоимость, установленная в ходе данной оценки.

Приложения:

1. Порядок.
2. Копия доверенности
3. Отчет об оценке предмета залога

С уважением,
представитель Банка ВТБ (ПАО) И.С. Мешкова

тел. 8-913-847-49-93

УТВЕРЖДЕНО:

Представитель Банка ВТБ (ПАО)
МЕШКОВА ИРИНА СЕРГЕЕВНА

Доверенность № 350000/5236-ДР
от «27» МАЯ 2024 г.

ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ

ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА

ГУКОВА ЮРИЯ ЗУРЬЕВИЧА

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения 3
2. Сокращения и Термины 3
3. Подготовка к торгам 4
4. Условия участия в торгах 6
5. Проведение Первых торгов. Порядок заключения договора с Победителем и расчетов с Участниками торгов 8
6. Проведение Повторных торгов 10
7. Предложение Конкурсному кредитору по обязательствам, обеспеченным залогом Имущества Должника, оставить предмет залога за собой 10
8. Проведение торгов посредством публичного предложения 11

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок определяет процедуру организации продажи недвижимого заложенного Имущества, принадлежащего на праве собственности Должнику, в отношении которого решением ***Арбитражного суда Томской области по делу № А67-943/2026 от «13» марта 2026 года*** введена процедура реализации имущества.

Порядок также устанавливает правила определения Победителя на торгах и условия заключения договора посредством публичного предложения, а также иные возникающие при реализации Имущества вопросы.

2. Сокращения и Термины

2.1. **Должник** – Гуков Юрий Зурьевич, 20.02.1993 года рождения, ИНН 702408753469, адрес регистрации: Томская область, г. Северск, ул. Победы, д. 19, кв. 109.

2.2. **ЕФРСБ** – Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

2.3. **Заявитель** - юридическое или физическое лицо, направившее заявку на участие в торгах.

2.4. **Закон** – Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

2.5. **Залоговый кредитор** – Банк ВТБ (публичное акционерное общество).

2.6. **Имущество** – имущество, находящееся в залоге у Залогового кредитора на основании заключенного кредитного договора **№ V623/1440-0002142 от «09» ноября 2023года**. Права Залогового кредитора в отношении Имущества подтверждены определением Арбитражного суда ***Томской области по делу № А67-943/2026 от «29» июня 2026 года***.

2.7. **Конкурсные кредиторы** – конкурсные кредиторы, требования которых включены в реестр требований кредиторов **Должника**, но не обеспеченные залогом **Имущества**.

2.8. **Оператор электронной площадки** – лицо, государственная регистрация которого осуществлена в установленном порядке на территории РФ, являющееся членом саморегулируемой организации операторов электронных площадок и проводящее торги в электронной форме в соответствии с Законом.

2.9. **Организатор торгов** – Финансовый управляющий.

2.10. **Официальное издание** – официальное издание в соответствии с распоряжением Правительства РФ для публикации сведений, предусмотренных Законом.

2.11. **Порядок** – Настоящий Порядок и условия проведения торгов по реализации предмета залога.

2.12. **Победитель на торгах** - Участник торгов, признанный Победителем на торгах. Победитель на торгах становится покупателем по договору купли-продажи Имущества на торгах.

2.13. **Претендент** – лицо, направившее заявку на участие в торгах посредством публичного предложения.

2.14. **Приказ Минэкономразвития** - Приказ Минэкономразвития России от 23.07.2015г. № 495 «Об утверждении порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве».

2.15. **Публичное предложение** - содержащее все существенные условия договора купли-продажи предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение (продавца), заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется, и при условии, что заявка соответствует предложению. В информационном сообщении о Публичном предложении определяются сроки и условия приема заявок.

2.16. **Участник торгов** – юридическое и физическое лицо, зарегистрированное, в соответствии с действующим законодательством, на электронной площадке Оператора и допущенное к участию в торгах.

3. Подготовка к торгам

3.1. Согласно отчету об ***оценке ООО «Институт оценки собственности и финансовой деятельности» № 146/2026 от 10.07.2026 г.*** рыночная стоимость Имущества составляет **12 350 000,00 рублей РФ**.

Начальная цена продажи Имущества на первых торгах составляет **9 880 000,00** ***(Девять миллионов восемьсот восемьдесят тысяч и 00/100)*** рублей РФ.

3.2. Состав Имущества:

№ лота	Наименование	Начальная стоимость на первых торгах, руб.
1.	Жилой дом, назначение: жилое, площадь 163,9 кв.м., этажность 2 (Два), кадастровый номер: 70:14:0100035:5812, адрес (местонахождение) объекта: Томская область, Томский муниципальный район, Зоркальцевское сельское поселение, ДНП «Слобода Вольная», пр. Малиновый, д. 6, и земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для размещения дачного некоммерческого партнерства «Слобода Вольная», общая площадь 974 кв.м., адрес объекта: Томская область, Томский муниципальный район, Зоркальцевское сельское поселение, ДНП «Слобода Вольная», пр. Малиновый, земельный участок 6, кадастровый номер 70:14:0100035:3200	9 880 000,00

3.3. Организатор торгов не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения утвержденного Порядка обязан опубликовать сообщение о проведении

первых торгов.

3.4. Продажа Имущества Должника осуществляется в электронной форме в строгой очередности и последовательности:

3.4.1. Проведение Первых торгов;

3.4.2. Проведение Повторных торгов со снижением начальной цены на **10%** (десять процентов);

3.4.3. Направление предложения Залоговому кредитору оставить предмет залога за собой по цене на **10%** (десять процентов) ниже цены Имущества на Повторных торгах;

3.4.4. Проведение торгов посредством публичного предложения.

3.5. Продажа предмета залога осуществляется в соответствии с Приказом Минэкономразвития и в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, статьей 138, пунктом 3 статьи 111, статьей 213.26. и 213.27 Закона.

3.6. Порядок оставления предмета залога за Залоговым кредитором регламентирован пунктами 4.1 и 4.2. статьи 138 Закона.

3.7. Порядок проведения торгов по продаже Имущества посредством публичного предложения в соответствии с п. 3.4.4 настоящего Порядка установлен в соответствии с пунктом 4 статьи 139 Закона.

3.8. Организатором торгов выступает финансовый управляющий Должника – **Кубрак Екатерина Александровна**.

3.9. Первые и Повторные Торги (разделы 5, 6 настоящего Порядка) проводятся в электронной форме с открытой формой подачи предложений о цене.

3.10. К участию в торгах допускаются юридические и физические лица, зарегистрированные в соответствии с действующим законодательством на электронной площадке Оператора и признанные участниками торгов.

3.11. Особенности участия в торгах иностранных юридических лиц и граждан определяются действующим законодательством.

3.12. Участник торгов действует лично или через представителя по доверенности.

3.13. Время и дата проведения торгов определяются Организатором торгов.

3.14. Расходы по регистрации перехода права собственности на проданное Имущество несет покупатель.

3.15. Организатор торгов в соответствии с настоящим Порядком:

3.15.1. Организует подготовку и публикацию информационного сообщения о проведении открытых торгов в электронной форме по продаже Имущества Должника в ЕФРСБ;

3.15.2. Подготавливает договор о задатке и проект договора купли-продажи;

3.15.3. Заключает договор о проведении открытых торгов с Оператором электронной площадки;

3.15.4. Предоставляет Оператору электронной площадки документы и сведения, установленные Приказом Минэкономразвития, необходимые для регистрации и предоставления заявки для регистрации и проведения электронных торгов;

3.15.5. Подписывает протокол об определении участников торгов и направляет в день его подписания Оператору электронной площадки;

3.15.6. Утверждает протокол о результатах проведения торгов;

3.15.7. Заключает с Победителем торгов договор купли-продажи;

3.15.8. Направляет в течение 3 (трех) рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи сведения, определенные Приказом Минэкономразвития, в ЕФРСБ.

3.16. Информационное сообщение о проведении торгов должно быть опубликовано, в ЕФРСБ не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты проведения торгов.

3.17. С момента начала приема заявок Организатор торгов предоставляет каждому заинтересованному лицу возможность предварительного ознакомления с составом Имущества и условиями продажи, а также с иной имеющейся у него информацией о выставленном на продажу Имуществе.

3.18. Для участия в торгах Заявитель должен внести задаток в размере **5 (пяти) процентов** от начальной цены продажи Имущества (соответствующего лота) на счет, определенный Организатором торгов и указанный в сообщении о торгах, проводимых на электронной площадке. Задаток должен быть внесен Заявителем в срок, обеспечивающий его поступление на счет, указанный в информационном сообщении о проведении торгов, до даты окончания приема заявок на участие в торгах.

3.19. Задаток, внесенный Победителем торгов, засчитывается в счет оплаты приобретаемого Имущества (соответствующего лота).

3.20. При отказе в допуске Заявителя к участию в торгах задаток возвращается в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола об определении Участников торгов.

3.21. В случае отказа или уклонения Победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается и Организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену Имущества Должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением Победителя торгов.

3.22. Шаг аукциона устанавливается в размере **5 (пяти) процентов** от начальной цены продажи Имущества.

4. Условия участия в торгах

4.1. К участию в торгах допускаются физические и юридические лица, своевременно подавшие Оператору электронной площадки заявку на участие в торгах и представившие надлежащим образом оформленные документы в

соответствии с перечнем, объявленным в информационном сообщении, в срок не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

4.2. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов, и подписана электронной подписью заявителя.

4.3. Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

4.3.1. Наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес Заявителя (для юридического лица);

4.3.2. Фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства Заявителя (для физического лица);

4.3.3. Номер контактного телефона, адрес электронной почты Заявителя;

4.3.4. Сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности Заявителя по отношению к Должнику, Конкурсным кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале Заявителя финансового управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий.

4.4. Заявитель вправе изменить или отозвать заявку на участие в открытых торгах не позднее окончания срока подачи заявок на участие в открытых торгах, направив об этом уведомление Оператору электронной площадки, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

4.5. Для участия в открытых торгах Заявитель представляет Оператору электронной площадки в форме электронного сообщения подписанный квалифицированной электронной подписью заявителя договор о задатке. Заявитель вправе также направить задаток на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, без представления подписанного договора о задатке. В этом случае перечисление задатка заявителем в соответствии с сообщением о проведении торгов считается акцептом размещенного на электронной площадке договора о задатке.

4.6. В случае представления одним заявителем двух и более заявок на участие в торгах при условии, что представленные заявки не были им отозваны, при проведении торгов ни одна не рассматривается.

4.7. В течение тридцати минут с момента представления заявки на участие в торгах Оператор электронной площадки автоматически регистрирует представленную заявку в журнале заявок на участие в торгах с присвоением порядкового номера.

4.8. Не позднее тридцати минут с момента окончания представления заявок на участие в торгах Оператор электронной площадки автоматически направляет Организатору торгов все зарегистрированные заявки, представленные и не отозванные до истечения установленного срока окончания представления заявок.

4.9. Решение Организатора торгов о допуске заявителей к участию в открытых торгах принимается в течение пяти дней, результаты оформляются протоколом об определении участников торгов и в день его подписания направляются Оператору электронной площадки, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью.

4.10. Организатор торгов обязан обеспечить конфиденциальность сведений, содержащихся в представленных заявках на участие в торгах.

4.11. Решение об отказе в допуске Заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

4.11.1. Заявка на участие в торгах не соответствует установленным требованиям;

4.11.2. Представленные Заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны.

4.11.3. Поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

4.11.4. Указанный перечень оснований для отказа в регистрации заявки является исчерпывающим.

4.12. В течение пяти календарных дней со дня подписания и направления протокола об определении участников торгов Оператору электронной площадки Организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет каждому Заявителю, чья заявка зарегистрирована в журнале заявок на участие в торгах и не отозвана до окончания срока представления заявок на участие в торгах, электронное сообщение о признании заявителя участником торгов или об отказе в признании его участником торгов с указанием причин отказа с приложением копии протокола об определении участников торгов

4.13. Оператор электронной площадки обязан разместить протокол об определении участников торгов на электронной площадке, в соответствии с Приказом Минэкономразвития.

4.14. Победителем открытых торгов признается участник торгов, предложивший наиболее высокую цену.

5. Проведение Первых торгов. Порядок заключения договора с Победителем и расчетов с Участниками торгов

5.1. В открытых торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Торги проводятся на электронной площадке в день и время, указанные в сообщении о проведении открытых торгов.

5.2. При проведении открытых торгов устанавливается время приема предложений участников торгов о цене Имущества Должника, составляющее один час от времени начала представления предложений о цене Имущества Должника до истечения времени представления предложений о цене Имущества Должника, но не более тридцати минут после представления последнего предложения о цене Имущества Должника. Если в течение указанного времени ни одного предложения о более высокой цене Имущества Должника не было представлено,

открытые торги автоматически, при помощи программно-аппаратных средств электронной площадки, завершаются.

5.3. Организатор торгов рассматривает предложения участников торгов о цене Имущества Должника и определяет Победителя открытых торгов. В случае если была предложена цена Имущества Должника, равная цене Имущества Должника, предложенной другим (другими) участником (участниками) торгов, представленным признается предложение о цене Имущества Должника, поступившее ранее других предложений.

5.4. В ходе проведения торгов информация о торгах подлежит размещению на электронной площадке и в ЕФРСБ.

5.5. По результатам проведения открытых торгов Оператор электронной площадки с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки не позднее тридцати минут после окончания открытых торгов составляет проект протокола о результатах проведения торгов или решения о признании торгов несостоявшимися и направляет в форме электронного сообщения Организатору торгов для утверждения.

5.6. Организатор торгов в течение одного часа с момента получения соответствующего проекта протокола или решения, подписывает его квалифицированной электронной подписью и направляет его Оператору электронной площадки в форме электронного документа для размещения на электронной площадке в соответствии с Приказом Минэкономразвития.

5.7. Не позднее тридцати минут после размещения на электронной площадке указанных протокола или решения организатор торгов посредством программно-аппаратных средств сайта направляет такие протокол или решение в форме электронного сообщения всем участникам торгов, в том числе на адрес электронной почты, указанный в заявке на участие в торгах.

5.8. В случае если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, Организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися.

Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие в торгах содержит предложение о цене Имущества Должника не ниже установленной начальной цены Имущества Должника, договор купли-продажи заключается Организатором с этим участником торгов в соответствии с представленным им предложением о цене Имущества Должника.

5.9. В случае отказа или уклонения Победителя торгов от подписания договора купли-продажи в течение пяти дней со дня получения предложения финансового управляющего о заключении такого договора внесенный задаток ему не возвращается и Организатор торгов предлагает заключить договор купли-продажи участнику торгов, предложившему наиболее высокую цену Имущества Должника по сравнению с ценой, предложенной другими участниками торгов, за исключением Победителя торгов.

5.10. Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня заключения договора купли-продажи направляет оператору электронной площадки в форме электронного сообщения сведения о заключении договора купли-продажи имущества или предприятия должника (дата заключения договора с победителем торгов или сведения об отказе или уклонении победителя торгов от заключения договора, дата заключения договора с иным участником торгов и цена, по которой имущество или предприятие приобретено покупателем).

5.11. При продаже Имущества оплата в соответствии с договором купли-

продажи Имущества должна быть осуществлена покупателем в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания этого договора.

5.12. Передача Имущества финансовым управляющим и принятие его покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому сторонами и оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.13. Если торги признаны несостоявшимися, Организатор торгов в течение двух дней после утверждения протокола о признании торгов несостоявшимися принимает решение о проведении повторных торгов и об установлении начальной цены.

Организатор торгов в течение трех рабочих дней со дня принятия решения о признании торгов несостоявшимися направляет для размещения в ЕФРСБ копию протокола о результатах проведения торгов и копию решения о признании торгов несостоявшимися.

5.14. Не позднее 7 (семи) календарных дней с момента поступления денежных средств от Победителя на торгах на специальный счет Должника финансовый управляющий обязан перечислить установленную Законом сумму в счет погашения обязательств перед Залоговым кредитором в соответствии с реквизитами, которые предоставляет Залоговый кредитор.

6. Проведение Повторных торгов

6.1. В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи Имущества по результатам торгов проводятся повторные торги в порядке, установленном Приказом Минэкономразвития, с учетом положений пункта 8 статьи 110 Закона.

6.2. Повторные торги проводятся в порядке, установленном для Первых торгов, но при этом начальная цена продажи Имущества на Повторных торгах устанавливается на 10% (десять процентов) ниже начальной цены продажи Имущества на Первых торгах.

7. Предложение Конкурсному кредитору по обязательствам, обеспеченным залогом Имущества Должника, оставить предмет залога за собой

7.1. В случае признания несостоявшимися Повторных торгов Финансовый управляющий в срок не позднее дня, следующего за днем получения уведомления Организатора торгов об объявлении Повторных торгов несостоявшимися, письменно уведомляет Залогового кредитора о возможности оставления предмета залога за собой с оценкой его в сумме на 10% (десять процентов) ниже начальной продажной цены на Повторных торгах.

7.2. Залоговый кредитор, при оставлении предмета залога за собой, в течение 10 (десяти) дней с даты направления Финансовому управляющему заявления об оставлении предмета залога за собой обязан перечислить денежные средства в размере, определяемом в соответствии со ст. 138 и ст.213.27 Закона, на специальный банковский счет, указанный в уведомлении.

7.3. Если в срок, установленный Законом со дня признания Повторных торгов несостоявшимися, Залоговый кредитор не воспользуется правом оставить предмет залога за собой, он подлежит продаже посредством публичного предложения в соответствии с разделом 8 настоящего Порядка.

8. Проведение торгов посредством публичного предложения

8.1. Финансовый управляющий после получения отказа Залогового кредитора оставить предмет залога за собой либо неполучения в срок, установленный Законом уведомления об оставлении предмета залога за собой, реализует Имущество Должника посредством публичного предложения. Сообщение о реализации Имущества посредством публичного предложения должно быть опубликовано в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения заявления об отказе либо неполучения заявления в установленный срок.

8.2. Реализация Имущества Должника посредством публичного предложения проводится с учетом особенностей для данного вида торгов.

8.3. Залоговый кредитор вправе оставить Имущество за собой на любом периоде снижения цены предложения на торгах посредством публичного предложения при отсутствии заявок от иных Претендентов. Порядок оставления Имущества регулируется п. 4.2. ст. 138 Закона в соответствии с особенностями, установленными п.5 ст.213.27 Закона.

8.4. Начальная цена продажи Имущества устанавливается равной начальной цене на Повторных торгах, которая устанавливается на 10% (десять процентов) ниже начальной цены продажи Имущества на Первых торгах.

8.5. Период, по истечении которого последовательно снижается цена предложения, – **каждые 7 (семь) дней** с момента размещения сообщения о торгах на электронной площадке.

8.6. Величина снижения начальной цены (шаг снижения) за каждый период – **5% от начальной цены публичного предложения**.

8.7. При продаже Имущества Должника посредством публичного предложения в сообщении о проведении торгов наряду со сведениями, предусмотренными статьей 110 Закона, указываются величина снижения начальной цены продажи Имущества Должника и срок, по истечении которого последовательно снижается указанная начальная цена.

8.8. Публичное предложение должно содержать условие поэтапного снижения стоимости Имущества в пределах отдельных сроков (периодов). Начало и окончание срока определены календарным днем, отсчитываемым с момента публикации информационного сообщения в ЕФРСБ. Договор считается заключенным на указанных в Публичном предложении условиях, если заявка получена Организатором торгов в пределах указанных в нем сроков и на определенных в нем условиях, которые в течение действия срока Публичного предложения изменению не подлежат.

8.9. Публичное предложение о продаже Имущества может быть акцептовано физическими и юридическими лицами (резиденты и нерезиденты РФ) путем направления заявок на участие в торгах, на условиях, содержащихся в Публичном предложении, при условии одновременной уплаты в установленный срок задатка (в размере **5% от суммы предложения**) на счет, указанный в сообщении.

8.10. Если заявка поступила за пределами срока с указанием минимальной для истекшего срока цены, такая заявка считается ненадлежащей.

8.11. Если заявка поступила в пределах срока, но цена не соответствует минимальной для этого периода цене, такая заявка также считается ненадлежащей.

8.12. Заявка на участие в торгах составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать указанные в сообщении о проведении торгов следующие сведения:

8.12.1. Наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес Заявителя (для юридического лица);

8.12.2. Фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства Заявителя (для физического лица);

8.12.3. Номер контактного телефона, адрес электронной почты Заявителя;

8.12.4. Сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности Заявителя по отношению к Должнику, Конкурсным кредиторам, финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале Заявителя финансового управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является финансовый управляющий.

8.12.5. Заявка направляется Оператору электронной площадки и должна содержать сведения, указанные для нее в сообщении о Публичном предложении.

8.13. В случае представления одним Претендентом двух и более заявок при условии, что представленные заявки не были им отозваны, при проведении торгов ни одна не рассматривается.

8.14. Оператор электронной площадки направляет Организатору торгов все зарегистрированные заявки на участие в торгах, представленные и не отозванные до окончания срока представления заявок для определенного периода проведения торгов, и приложенные к ним документы с указанием даты и точного времени представления заявки на участие в торгах, порядкового номера регистрации каждой заявки не позднее тридцати минут после наступления одного из следующих случаев:

завершения торгов вследствие поступления электронного сообщения, об оставлении Залоговым кредитором Имущества за собой;
окончания периода проведения торгов.

8.15. Решение об отказе в допуске Претендента к участию в торгах принимается в случае, если:

8.15.1. Заявка на участие в торгах не соответствует установленным требованиям или не является полной и безоговорочной;

8.15.2. Представленные Претендентом документы не соответствуют установленным требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;

8.15.3. К моменту окончания срока рассмотрения заявка была отозвана Претендентом или если извещение об отзыве поступило ранее заявки или одновременно с ней;

8.15.4. Поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении

участников торгов.

8.16. Указанный перечень оснований для отказа в регистрации заявок является исчерпывающим.

8.17. В случае если несколько Претендентов, участников торгов по продаже Имущества Должника, посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене Имущества Должника (но не ниже начальной цены продажи Имущества Должника), право приобретения Имущества Должника принадлежит Претенденту, предложившему максимальную цену за это Имущество.

В случае если несколько участников торгов по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене Имущества Должника (но не ниже начальной цены продажи Имущества Должника), право приобретения Имущества принадлежит Претенденту, который первым представил заявку на участие в торгах по продаже Имущества Должника посредством публичного предложения.

8.18. Со дня определения Победителя торгов посредством Публичного предложения прием заявок прекращается.

8.19. Организатор торгов в срок не позднее чем через 15 (пятнадцать) рабочих дней с даты прекращения торгов обязан опубликовать в порядке, установленном статьей 213.7. Закона, информационное сообщение о заключенном договоре купли-продажи Имущества в ЕФРСБ.

8.20. Если Имущество не было реализовано в рамках Публичного предложения, дальнейший порядок и сроки реализации Имущества определяются Конкурсным кредитором по обязательствам, обеспеченным залогом Имущества Должника.

Финансовый управляющий Кубрак Екатерина Александровна

Пронумеровано и прошнуровано 7 (Семь) листов, скреплено печатью

Представитель Банка ВТБ (ПАО):

_____ (Мешкова И.С.)

Финансовый управляющий:

_____(Курбак Е.А.)

Банк ВТБ (ПАО)

77 А Д 7040745 07. 2026

ДОВЕРЕННОСТЬ № 350000/5236-ДР

Город Москва, двадцать седьмого мая две тысячи двадцать четвёртого года.

БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7702070139, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1027739609391, дата государственной регистрации: 17 октября 1990 года, наименование регистрирующего органа: Государственный банк РСФСР, Генеральная лицензия №1000, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 серии 77 №005374791, внесена запись Межрайонной инспекцией МНС России №39 по г. Москве 22.11.2002 года, код причины постановки на учет (КПП): 784201001, адрес юридического лица: 191144, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ДЕГТЯРНЫЙ ПЕРЕУЛОК, ДОМ 11 (одиннадцать)ЛИТЕР А, юридическое лицо действует на основании Устава, наименование органа, зарегистрировавшего учредительный документ: Управление Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу, дата регистрации: 16 ноября 2020 года, номер регистрации: ГРН 2207805478901, номер регистрации изменений: ГРН 2217802618780 от 04 августа 2021 года, ГРН 2217804303737 от 13 декабря 2021 года, ГРН 2237800271960 от 01 февраля 2023 года, ГРН 2237800956325 от 11 апреля 2023 года, ГРН 2237802026328 от 25 июля 2023 года, ГРН 2237802182264 от 14 августа 2023 года, далее - Банк ВТБ (ПАО), **в лице руководителя Департамента администрирования сети – вице-президента Нечаева Сергея Юрьевича**, 08 мая 1990 года рождения, место рождения: гор. Москва, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 45 10 688871, выданный О-нием по р-ну Тропарево-Никулино ОУФМС России по гор. Москве в ЗАО 27 мая 2010 года, код подразделения 770-072, зарегистрированного по месту жительства по адресу: г. Москва, Вернадского пр-т, дом 93, корп. 1, кв. 161, действующего на основании доверенности № 350000/179-ДН, удостоверенной Олеаминской Юлией Юрьевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Рябова Романа Васильевича 15 февраля 2024 года по реестру N 77/660-н/77-2024-4-490, настоящей доверенностью уполномочивает работников Банка ВТБ (ПАО):

Васильева Алексея Леонидовича, 14 января 1970 года рождения, место рождения: гор. Майли-Сай Ошской обл. Киргизской ССР, паспорт: 69 14 635552, выдан Отделом УФМС России по Томской области в Ленинском районе гор. Томска 02.02.2015, код подразделения 700-010, зарегистрированного по адресу: обл Томская, гор. Томск, ул. Интернационалистов, дом 29, кв. 66,

Гынгазова Евгения Александровича, 16 января 1978 года рождения, место рождения: гор. Томск, паспорт: 69 23 065083, выдан УМВД России по Томской области 11.03.2023, код подразделения 700-002, зарегистрированного по адресу: обл. Томская, г. Томск, пр-кт Мира, д. 35, кв. 324,

Мешкову Ирину Сергеевну, 02 ноября 1986 года рождения, место рождения: гор. Томск, паспорт: 69 06 162274, выдан Ленинским РОВД гор. Томска 30.01.2007, код подразделения 703-002, зарегистрированную по адресу: Томская область, г. Томск, пр. Ленина, дом 257, кв. 24 (далее - Представители)

г.Мск

1. Представлять интересы Банка ВТБ (ПАО) в отношениях с органами государственной власти и местного самоуправления и иными юридическими и физическими лицами (резидентами и нерезидентами).

2. Совершать от имени Банка ВТБ (ПАО) следующие действия:

2.1. подписывать письма, в том числе:

2.1.1.письма нотариусу (за исключением требования о досрочном истребовании задолженности), в государственные органы власти и управления в случае смерти должника;

2.2. заверять копии документов, предоставляемые филиалами Банка ВТБ (ПАО) (внутренними структурными подразделениями филиалов Банка ВТБ (ПАО)) органам государственной власти и местного самоуправления, Банку России (включая его территориальным учреждениям) и иным юридическим и физическим лицам;

2.3. заключать договоры комплексного обслуживания и договоры дистанционного банковского обслуживания с физическими лицами (резидентами);

2.4. заключать с физическими лицами договоры об оказании услуги «Дистанционное банковское обслуживание», договоры об организации защищенного электронного документооборота, дополнительные соглашения к указанным договорам, подписывать документы и совершать иные действия, связанные с исполнением указанных договоров;

2.5. заключать с физическими лицами договоры об оказании услуг, входящих в «Базовый перечень продуктов (услуг) Банка ВТБ (ПАО)» и реализуемых филиалами Банка ВТБ (ПАО) (внутренними структурными подразделениями филиалов Банка ВТБ (ПАО)), а также дополнительные соглашения к ним;

2.6. заключать с физическими лицами соглашения о конфиденциальности.

3. В рамках работы по сопровождению кредитов (займов), кредитных договоров для целей приобретения автотранспортных средств, кредитных линий, кредитором по которым является Банк ВТБ (ПАО), или по сопровождению кредитов (займов), кредитных линий по заключенным Банком ВТБ (ПАО) договорам об оказании услуг по сопровождению дебиторской задолженности третьих лиц, в рамках сделок по приобретению / продаже прав требования по кредитам (займам), закладных, а также в рамках работы с имуществом и имущественными правами, приобретаемыми / приобретенными Банком ВТБ (ПАО):

3.1. заключать договоры страхования имущества и ответственности, представлять интересы Банка ВТБ (ПАО) перед страховыми организациями, с которыми должники заключили договоры страхования, по любым вопросам, включая получение страхового возмещения;

3.2. подавать заявления и осуществлять иные действия, направленные на совершение нотариусом исполнительной надписи о взыскании задолженности в пользу Банка ВТБ (ПАО);

3.3. подписывать, представлять и получать документы (включая заявления, справки, банковские карточки, извещения, уведомления, реестры счетов), а также совершать иные действия необходимые для исполнения аккредитива в пользу Банка ВТБ (ПАО) как третьего лица;

3.4. требовать и получать от заемщиков / поручителей / залогодателей документы и информацию, обязанность по предоставлению которых вытекает из заключенных ими договоров;

3.5. осуществлять мониторинг, осмотр заложенного имущества;

77 А П 7040746

3.6. представлять интересы Банка ВТБ (ПАО) при проведении переговоров и осуществлении иных мероприятий.

4. Представлять интересы Банка ВТБ (ПАО) в отношениях с налоговыми органами, в том числе по вопросам, связанным с получением выписок из Единого государственного реестра юридических лиц, Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей с правом передавать, получать, подписывать, в том числе электронной подписью, необходимые документы / выписки, заявления, запросы, справки, а также совершать иные действия, связанные с осуществлением настоящего поручения.

5. Представлять интересы Банка ВТБ (ПАО) в отношениях с жилищно-эксплуатационными организациями, многофункциональными центрами предоставления государственных (муниципальных) услуг, органами и организациями технической инвентаризации жилых и нежилых строений, Едиными информационно-расчетными центрами (ЕИРЦ), организациями, оказывающими услуги по расчетному обслуживанию и услуги паспортного стола, государственными органами и органами местного самоуправления по земельным ресурсам и землеустройству, энергоснабжающими и эксплуатирующими организациями, в том числе газо-, электро-, водоснабжающими организациями.

6. Представлять интересы Банка ВТБ (ПАО) в органах принудительного исполнения (Федеральной службе судебных приставов) в органах и организациях, исполняющих требования, содержащиеся в исполнительных документах, по всем вопросам, связанным с исполнением исполнительных документов.

Представитель вправе знакомиться с материалами исполнительного производства, делать из них выписки, снимать с них копии; заявлять отводы; подписывать заявления; представлять дополнительные материалы, заявлять ходатайства, участвовать в совершении исполнительных действий, давать устные и письменные объяснения в процессе совершения исполнительных действий, приводить свои доводы по всем вопросам, возникающим в ходе исполнительного производства, получать на руки постановления судебного пристава-исполнителя, письма, справки, исполнять поручения судебного пристава-исполнителя в рамках исполнительных производств с участием Банка ВТБ (ПАО), возражать против ходатайств и доводов других лиц, участвующих в исполнительном производстве, обжаловать постановления судебного пристава-исполнителя и иных должностных лиц службы судебных приставов, их действия (бездействие), предъявлять и отзывать исполнительные документы, получать присужденное имущество (за исключением денежных средств и ценных бумаг), осуществлять иные права, вытекающие из Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

7. В рамках судопроизводств по делам о несостоятельности (банкротстве) представлять интересы Банка ВТБ (ПАО) на собраниях кредиторов с правом голосования по всем вопросам повестки дня собраний, в том числе по вопросу заключения мирового соглашения. Представитель вправе осуществлять права конкурсного кредитора, предусмотренные статьей 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», по заключению с конкурсными управляющими соглашений об условиях начисления процентов за период проведения конкурсного производства, в том числе подписывать соглашения с конкурсными управляющими об уменьшении размера процентов, начисляемых на требования Банка ВТБ (ПАО) как конкурсного кредитора или более коротком сроке их начисления, а также дополнительные соглашения к указанным соглашениям и соглашения об их расторжении.

8. Представлять интересы Банка ВТБ (ПАО) в арбитражных судах, судах общей юрисдикции с любыми полномочиями, предоставленными законодательством Российской Федерации при осуществлении от имени Банка ВТБ (ПАО) всех процессуальных действий, связанных с подписанием и предъявлением в суд заявления о процессуальном правопреемстве на стадии исполнительного производства, а также в процедурах банкротства после включения требований Банка ВТБ (ПАО) в реестр требований кредиторов или введения по заявлениям Банка ВТБ (ПАО) любой из процедур, применяемых в деле о банкротстве.

При осуществлении указанных в настоящей доверенности полномочий Представители вправе проводить переговоры, подписывать документы, в том числе электронной подписью, а в случаях установленных действующим законодательством - усиленной квалифицированной электронной подписью, подавать и получать документы, уплачивать все необходимые платежи, сборы и пошлины, совершать все необходимые действия по исполнению договора, а также иные действия, связанные с осуществлением полномочий, предоставленных настоящей доверенностью.

Доверенность выдана сроком по четырнадцатое февраля две тысячи двадцать девятого года, с запретом на передоверие полномочий по настоящей доверенности другим лицам.

Содержание статей 187-189 Гражданского кодекса Российской Федерации доверителю разъяснено. Содержание настоящей доверенности доверителю зачитано вслух.

Я, как участник сделки, понимаю разъяснения нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют моим действительным намерениям. Информация, установленная нотариусом с моих слов, внесена в текст сделки верно.

Руководитель Департамента администрирования сети – вице-президент ***Начаев Сергей Юрьевич***

Российская Федерация

Город Москва

Двадцать седьмого мая две тысячи двадцать четвёртого года

Настоящая доверенность удостоверена мной, Малешиным Дмитрием Ярославовичем, нотариусом города Москвы.

Содержание доверенности соответствует волеизъявлению заявителя.

Доверенность подписана в моем присутствии.

Личность заявителя установлена, дееспособность проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 62/120-н/77-2024-5-74.

Уплачено за совершение нотариального действия: 3700 руб. 00 коп.

Нотариальное действие совершено вне помещения нотариальной конторы: город Москва, Пресненская наб., дом 10, стр. 1, офис Банка ВТБ (ПАО).

Банк ВТБ (ПАО)

15 07 2024

КОПИЯ ВЕРНА

Мешкова Ирина Сергеевна

Д.Я.Малешин

12.486.656

ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ СОБСТВЕННОСТИ И ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

«УТВЕРЖДАЮ»

Зам. директора ООО «Институт оценки»

/Турова Е.Ю./

М.П. «10» июля 2026 года

ОТЧЕТ № 146/2026

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, Томский муниципальный район, Зоркальцевское сельское поселение, ДНП "Слобода Вольная", проезд Малиновый, д.6

Заказчик: Банк ВТБ (ПАО)

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки собственности и финансовой деятельности»

Дата проведения оценки: «06» июля 2026 года

Дата составления отчета: «10» июля 2026 года

Томск 2026 г.

г. Томск, «10» июля 2026 года

В соответствии с договором на проведение оценки № 2026/01/53310/50434409 от 26.01.2026 года, мы произвели расчет рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, Томский муниципальный район, Зоркальцевское сельское поселение, ДНП "Слобода Вольная", проезд Малиновый, д. 6

Целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки является расчет рыночной стоимости объекта для банкротства.

Развернутая характеристика оцениваемого объекта приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Данные о проведенных расчетах приведены в письменном отчете. Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости объекта, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с:

- Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в действ. редакции);
- Федеральными стандартами оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), «Виды стоимости (ФСО II), «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;
- Федеральным стандартом оценки №7 (ФСО №7) «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014 г.
- Федеральным стандартом оценки №9 (ФСО №9) «Оценка для целей залога», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ №327 от 01.06.2015 г.;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол № 60/2022 от 07.11.2022).

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта, мы пришли к заключению, что стоимость имущества по состоянию на дату проведения оценки **«06» июля 2026 года** составляет:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
1	Жилой дом, кадастровый номер 70:14:0100115:3812, общей площадью 163,9 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, Томский муниципальный район, Зоркальцевское сельское поселение, ДНП "Слобода Вольная", проезд Малиновый, д.6	11 130 000	8 100 000
2	Земельный участок, кадастровый номер 70:14:0100115:1201, общей площадью 974 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, Томский муниципальный район, Зоркальцевское сельское поселение, территория ДНП Слобода Вольная, проезд Малиновый, земельный участок 6	1 220 000	890 000
	Итого:	12 350 000	8 990 000

Если у Вас возникнут вопросы по оценке, по методике или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
Зам. директора ООО «Институт оценки»

Турова Е.Ю.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4

1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку 4
1.2. Сведения об Оценщике 5
1.3. Сведения о Заказчике оценки 6
1.4. Сведения об оценочной организации 6
1.5. Сведения о независимости 6
1.6. Сведения о внешних организациях и специалистах 6
1.7. Стандарты оценки и методические рекомендации 7

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 7

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ 11

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12

4.1. Анализ влияния внешних факторов на рынок оцениваемого объекта 12
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки 19
4.3. Анализ ценообразований и основных ценообразующих факторов на рынке объекта оценки 20
4.4. Анализ ликвидности оцениваемого недвижимого имущества 20

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 25

5.1. Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного (незастроенного) 26
5.2. Наиболее эффективное использование участка с улучшениями 27

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 27

6.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки 27
6.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки 27
6.3. Анализ достоверности, надежности, существенности и достаточности информации 28

7. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 29

7.1. Обоснование выбора применяемых подходов к оценке земельного участка 29
7.2. Расчет стоимости земельного участка 30

8. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА 37

8.1. Обоснование выбора подходов и методов к оценке жилого дома 37
8.2. Расчет стоимости жилого дома с использованием сравнительного подхода 38
8.3. Согласование результатов 43

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 47

10. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 51

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 52

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 55

ПРИЛОЖЕНИЕ №3 55

ПРИЛОЖЕНИЕ №4 89

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки	Жилой дом, кадастровый номер 70:14:0100035:5812, общей площадью 163,9 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, Томский муниципальный район, Зональненское сельское поселение, ДНП "Слобода Вольная", проезд Малиновый, д. 6 Земельный участок, кадастровый номер 70:14:0100035:3200, общей площадью 974 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, Томский муниципальный район, Зональненское сельское поселение, территория ДНП Слобода Вольная, проезд Малиновый, земельный участок 6. Жилой дом и земельный участок принадлежат на праве собственности.
Цель оценки:	Для банкротства. Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости:	Рыночная, ликвидационная
Предпосылки стоимости	При проведении оценки учитываются предпосылки, типичные для рыночной стоимости в соответствии с федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденным приказом Минэкономразвития России №200 от 14.04.2022 г. В рамках предоставления кредита осуществляется передача объекта в качестве обеспечения в виде залога. По обстоятельствам невыполнения заемщиком условий предоставления кредита под залог недвижимости в рамках процедуры обращения взыскания на заложенное имущество объект будет реализован в условиях вынужденной продажи в течение ограниченного срока экспозиции (3 месяца).
Дата оценки:	«06» июля 2026 года
Специальные допущения / иные существенные допущения	Отсутствуют
Ограничения оценки	Отсутствуют
Особенности осмотра объекта	В случае отказа Заемщика от предоставления имущества для показа провести оценку объекта недвижимости без осмотра, при этом состояние (состояние отделки) объекта оценки считать, как неудовлетворительное, требующее проведения ремонта, коммуникации (электро-, водоснабжение, отопление) есть, в работоспособном состоянии. Проведение внешнего осмотра помещений обязательно.
Препятствия к осмотру	Доступ к объекту оценки не предоставлен. Проведен только наружный осмотр здания и подъезда.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.
Форма составления отчета об оценке	В электронном виде в формате Adobe PDF с обязательным включением в файл всех приложений
Форма представления итоговой стоимости	В виде числа, в рублях

	Оценка стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость
Ограничения, обременения прав, учитываемые при оценке объекта оценки	Ипотека в силу закона
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	1) Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 2) Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 3) Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Все рисунки в отчете включены исключительно для получения представления о собственности. 4) Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 5) Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации. 6) На клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. 7) Итоговая величина стоимости объекта действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта. 8) Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

1.2. Сведения об Оценщиках

Фамилия, имя и (при наличии) отчество:	**Мальцева Елена Александровна**	
Информация о членстве в СРОО	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Дата включения в реестр 22.10.2014 г., регистрационный №1491.	
№, дата квалификационного аттестата	**№**	**Квалификационный аттестат**
	1	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №043896-1 от 06.09.2024 г.

	2	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №043895-2 от 06.09.2024 г.
Сведения о страховании гр. ответственности	Полис страхования ответственности оценщика Страховое акционерное общество "РЕСО-Гарантия" № 922/2850811035 от 18.07.2025 г., срок действия с 19.07.2025 года по 18.07.2026 года, страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) руб.	
Контактный телефон	8 (3822) 52-11-49	
Почтовый адрес	634061, г. Томск, пр. Фрунзе, 96а	
Адрес электронной почты	emaleeva@instoea.ru	

1.3. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик	Юридическое лицо
Наименование	Банк ВТБ (ПАО)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1027739609391
Дата присвоения ОГРН	22.11.2002

1.4. Сведения об оценочной организации

Полное и (или) сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки собственности и финансовой деятельности» (ООО «Институт оценки»)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1027000867750
Место нахождения	634061, Россия, Томская область, город Томск, пр. Фрунзе, 96а

1.5. Сведения о независимости

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

1.6. Сведения о внешних организациях и специалистах

Внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты не привлекались.

1.7. Стандарты оценки и методические рекомендации

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- 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)».

2. Специальные стандарты оценки:

- федеральный стандарт оценки №7 (ФСО№7) «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014 г;
- федеральный стандарт оценки №9 (ФСО №9) «Оценка для целей залога», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №327 от 01.06.2015 г.;

3. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол № 60/2022 от 07.11.2022).

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки.

Жилой дом, кадастровый номер 70:14:0100035:5812, общей площадью 163,9 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, Томский муниципальный район, Зональненское сельское поселение, ДНП "Слобода Вольная", проезд Малиновый, д. 6

Земельный участок, кадастровый номер 70:14:0100035:1200, общей площадью 974 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, Томский муниципальный район, Зональненское сельское поселение, территория ДНП Слобода Вольная, проезд Малиновый, земельный участок 6

Описание местоположения объекта оценки.

Объект оценки расположен в Томском районе на расстоянии 19 км. от центра г. Томска в коттеджном поселке «Слобода Вольная». Местоположение объекта можно охарактеризовать как район жилой застройки. Транспортная доступность: низкая. Подъездные пути к объекту – грунтовая дорога. Расстояние от объекта оценки до ближайшей остановки общественного транспорта – 400 м.

Схемы расположения объекта оценки приведены на рис. 2.1-2.2.

Описание имущественных прав на объект оценки. На жилой дом и земельный участок оформлено право общей совместной собственности. Собственники: Гуков Юрий Зурьевич, Гукова Ольга Владимировна, на основании Договора купли-продажи с использованием кредитных средств, выдан 09.11.20231, что подтверждается выписками из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 27.03.2026г. № КУВИ-001/2026-40872700, № КУВИ-001/2026-40872900.

Сведения об обременениях: ипотека, запрет на регистрацию.

Рис. 2.1.

Схема расположения объекта оценки (https://2gis.ru/tomsk)

Рис. 2.2.

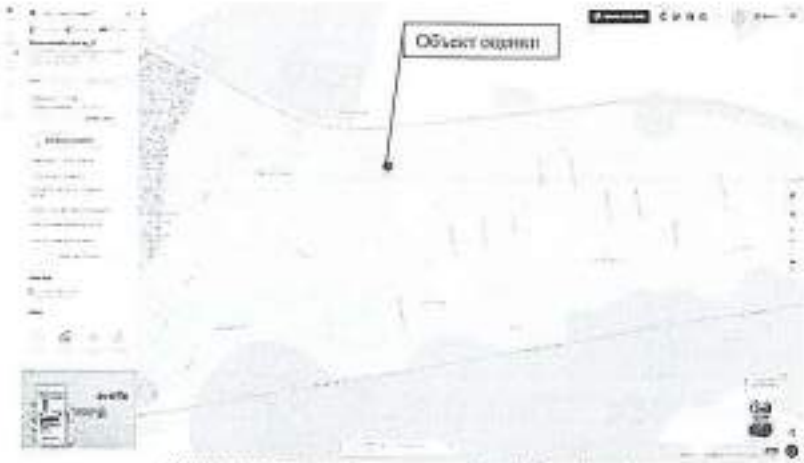


Схема расположения объекта оценки (https://2gis.ru/tomsk)

Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки (физических свойств объекта оценки, износ, устаревания)

Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки выполнено на основании данных выписок из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости жилой дом от 27.03.2026г. № КУВИ-001/2026-40872700 и земельный участок от 27.03.2026г. № КУВИ-001/2026-40872900, выписки из технического плана здания, составленной по состоянию на 22.05.2023 г. и данных визуального внешнего осмотра оцениваемого недвижимого имущества, произведенного Оценщиком 09.07.2026 г.

Описание и основные характеристики оцениваемого жилого дома приведены в Таблице 2.1, описание земельного участка – в Таблице 2.3. Фотографии объекта оценки приведены в Приложении №1 к настоящему отчету.

Таблица 2.1

Описание оцениваемого жилого здания

Показатели	Значения
Местоположение	Российская Федерация, Томская область, Томский муниципальный район, Зоркальцевское сельское поселение, ДНП "Слобода Вольная", проезд Малиновый, д.6
Кадастровый номер	70:14:0100035:5812
Назначение	Жилой дом
Год постройки	2015
Этажность	2
Общая площадь, кв.м.	163,9
Жилая площадь, кв.м.	Нет данных
Количество комнат	4
Фундамент	Нет данных
Стены	Газоблоки
Перекрытия	Деревянное
Крыша	Металлочерепица
Водоснабжение	Центральное (поселковая скважина)
Канализация	Септик
Электроснабжение	Центральное
Отопление	Электричество
Техническое состояние отделки и некоторых коммуникаций	Потолок – без отделки, стены – штукатурены, полы – керамическая плитка, ламинат. Требуется завершение внутренней отделки помещений жилого дома. Установлены межкомнатные двери. Коммуникации в работоспособном состоянии.
Наличие перепланировок	Не установлено.

Сведения об износе объекта оценки

Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ может возникать под воздействием эксплуатационных факторов или под воздействием естественных и природных факторов. В данном случае, физический износ определен методом экспертизы технического состояния с использованием шкалы экспертных оценок технического состояния зданий, приведенной в таблице Таблица 2.2.

В соответствии с Таблицей 2.2, физический износ жилого здания принят по данным внешнего визуального осмотра в размере 22,5%, что характерно для хорошего состояния.

Таблица 2.2

Оценка экспертных оценок технического состояния зданий[1]

Оценка технического состояния	Степень износа, %
1 - Отличное	до 5
2 - Очень хорошее	от 5 до 15
3 - Хорошее	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	от 30 до 50
5 - Плохое	от 50 до 75

Сведения об устаревании объекта оценки

Функциональное устаревание вызывается несоответствием характеристик зданий и сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости. Для эксплуатации объекта оценки не требуется каких-либо существенного изменения конструкций, на основании чего можно утверждать об отсутствии признаки функционального устаревания.

Устаревание внешнего воздействия вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д. В данном случае, по мнению Оценщика, у объекта оценки признаки внешнего устаревания отсутствуют.

Таблица 2.3

Описание оцениваемого земельного участка

Местоположение	Российская Федерация, Томская область, Томский муниципальный район, Зоркальцевское сельское поселение, территория ДНП Слобода Вольная, проезд Малиновый, земельный участок 6	
Кадастровый номер	70:14:0100035:3200	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешенное использование	Для размещения дачного некоммерческого партнерства "Слобода "Вольная"	
Общая площадь, кв.м.	934	
Форма участка	Близка к прямоугольной	
Рельеф участка	Рельеф ровный	
Кадастровая стоимость, руб.	180550.38	
Наличие дополнительных строений	Отсутствуют	
ЗОУИТ	Тип:	Зона с особыми условиями использования территории
	Вид:	Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны
	Реестровый номер:	70:00-6.78
	Кадастровый район:	70:00
	Площадь	весь
	Наименование:	Третий пояс зоны санитарной охраны Томского водозабора подземных вод для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения населения г.Томска Томской области

[1] Приказ Росстата от 03.07.2015 №296 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других активов».

Рис. 2.2.

Схема расположения на публичной кадастровой карте (https://nspd.gov.ru/)

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик не обязан приводить обширные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объектам оценки. Все рисунки в отчет включены исключительно для получения представления о собственности.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
5. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем предусмотрено договором об оценке. Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщиков.
7. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
8. Итоговая величина стоимости объекта действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
9. Техническое состояние объекта оценки, наличие инженерных коммуникаций и их состояние принято на основании данных заказчика, указанных в Задании на оценку.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Анализ влияния внешних факторов на рынок оцениваемого объекта

На стоимость недвижимости влияют макроэкономические показатели развития экономики (цены на нефть, курсы валют, состояние фондового рынка и т.п.), уровень жизни населения, государственная политика в сфере недвижимости, уровень развития кредитования, уровень платежеспособного спроса.

О текущей ситуации в российской экономике в мае 2026 года[2]

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2026 года рост ВВП продолжился в составе +0,3% г/г. По итогам 5 месяцев 2026 года экономика выросла на +0,2% г/г, как и по итогам 4 месяцев.

Индекс промышленного производства по итогам 5 месяцев 2026 года увеличился на +0,4% г/г. Выпуск обрабатывающей промышленности за аналогичный период вырос на +0,3% г/г.

В мае 2026 года увеличились темпы роста потребительской активности.

Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в мае вырос на +6,4% г/г в реальном выражении. В целом рост потребительской активности за 5 месяцев 2026 года составил +4,5% г/г.

Оборот розничной торговли в мае ускорил рост до +7,8% г/г в реальном выражении, а по итогам 5 месяцев 2026 года оборот увеличился на +5,0% г/г.

Объём платных услуг населению в мае вырос на +2,0% г/г. За 5 месяцев 2026 года показатель увеличился на +2,7% г/г.

Рост оборота общественного питания в мае составил +6,2% г/г. За 5 месяцев 2026 года оборот вырос на +6,5% г/г.

Положительная динамика объёмов оптовой торговли в мае сохранялась практически на уровне прошлого месяца – +2,1% г/г. По итогам 5 месяцев 2026 года оптовая торговля показала рост на +0,6% г/г.

Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в мае составила -0,2% г/г. При этом по итогам 5 месяцев 2026 года выпуск продукции сельского хозяйства соответствует уровню прошлого года (0,0% г/г).

В мае 2026 года объём строительных работ изменился относительно уровня прошлого года на -4,4% г/г. За 5 месяцев 2026 года темпы строительства -7,4% г/г.

Грузооборот транспорта без трубопроводного в мае показал рост на +6,0% г/г, в том числе увеличение грузооборота на железнодорожном транспорте составило +4,1% г/г, автомобильного – +1,8% г/г. По итогам 5 месяцев 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного вырос на +1,0% г/г.

На рынке труда в мае уровень безработицы составил 2,1%. Рост заработных плат в апреле 2026 года (по последним оперативным данным) остаётся на высоком уровне: номинальная заработная плата увеличилась на +11,0% г/г и составила 189 052 рубля, реальная – +5,1% г/г. За 4 месяца 2026 года номинальная заработная плата выросла на +14,1% г/г и составила 107 574 рубля, реальная – на +7,8% г/г.

[2] https://www.economy.gov.ru/material/file/download/d 8b3b45cb38507fc334918afb71133/2026_05_01.pdf

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

[illegible]	[illegible]

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

[illegible]	[illegible]

Общая характеристика социально-экономического развития Томской области

Томская область3 расположена в географическом центре Сибири – в юго-восточной части Западно-Сибирской равнины. Граничит на юге – с Кемеровской, Новосибирской областями, на юго-западе – с Омской областью, на западе, северо-западе и севере – с Ханты-Мансийским автономным округом, на северо-востоке и востоке – с Красноярским краем. Площадь Томской области составляет 314,4 тыс. кв.км.

Почти вся территория Томской области находится в пределах таежной зоны. Климат умеренно-континентальный циклонический, отличается значительными суточными и годовыми амплитудами, более длительным зимним периодом. Климатические условия южных и северных

[3] https://tomsk.gov.ru/O-REGIONE, https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%BE%D0%BC%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C , http://strategia.tomsk.ru/tomsk_area.html, http://tomsk.gov.ru/ru/tomsk_region/

районов Томской области заметно отличаются ввиду того, что расстояние между северной и южной границами области по меридиану достигает 600 километров.

Рельеф местности представлен в основном плоскими заболоченными равнинами. Река Обь в своем среднем течении делит Томскую область практически на две равные части, пересекая ее с юго-востока на северо-запад. Возвышенное правобережье в меньшей степени заболочено и отличается лучшей заселенностью. На долю речных долин приходится 1/5 территории Томской области. Основные природные зоны: средняя тайга, южная тайга и лесостепная зона.

Большую часть территории Томской области составляют земли лесного фонда (85%). Общая площадь лесного фонда - 26722,0 тыс. га, в том числе площадь территории, занятой хвойными породами - 10105,6 тыс. га. Общий запас древесины основных лесообразующих пород - 2602,8 млн. м3. Лесные массивы занимают около 60% территории области.

Природные ресурсы: Томская область обладает значительными запасами полезных ископаемых и сырьевых ресурсов. Разведано около половины геологических ресурсов нефти и газа. По объемам торфа Томская область занимает второе место в России. Открыто 12 месторождений металлических руд: железа, титана, циркония, скандия, каолина, меди, бокента, цинка и др. Прогнозируемые запасы Бакчарского железорудного месторождения - 110 млрд. тонн. Потенциальные геологические запасы углеводородов - 5,47 млрд. тонн, торфа - 28,7 млрд. тонн. Имеются ресурсы тугоплавких глин, стекольных песков, ильменит-цирконовых песков, пресных подземных вод, термальных и минеральных вод. Обнаружены проявления золота и платины, титана и циркония.

Население: Численность населения области по данным Росстата составляет 1 039 728 чел. (2025 г.). На территории Томской области проживают более 80 национальностей, в том числе малочисленные народы - чулымцы и кеты, насчитывающие менее 100 человек. Плотность населения: 3,43 человека на 1 км².

Экономика: Основные отрасли промышленности: нефтегазовая, химическая и нефтехимическая, машиностроение, атомная, электроэнергетика, лесопромышленный комплекс и пищевая промышленность. Все машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия сосредоточены главным образом в Томске и частично в Колпашево и Северске. Крупнейшие лесозаводы - Могочинский, Кетский, Асиновский и Томский. Нефтедобыча ведется в основном на северо-западе и западе области, в районе пос. Александровское и бассейне р. Васюган.

Показатели ежемесячного мониторинга социально-экономического развития Томской области за январь-март 2026 года4 приведены ниже.

[4] https://70.rosstat.gov.ru/folder/227410/documents/227558, https://70.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад_Томская_обл_06_2025.pdf

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Сводные итоги

январь-март 2026 года

	Фактически		Январь-март 2026 г. в % к январю-марту 2025 г. (в действующих ценах)	Индекс промышленного производства[1]			Справочно январь-март 2025 г. в % к январю-марту 2024 г.
				март 2026 г. в % к		январь-март 2026 г. в % к январю-марту 2025 г.	
	март 2026 г.	январь-март 2026 г.		марту 2025 г.	февралю 2026 г.		
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности (B, C, D, E), млн рублей	55059,8	147758,0	95,2	116,5	111,9	108,2	95,8
Добыча полезных ископаемых	22362,8	46150,1	75,3	119,0	112,4	109,5	95,2
Обрабатывающие производства	28676,6	77818,8	106,2	111,0	113,2	104,8	97,1
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	6042,8	21368,8	123,3	101,0	99,1	104,0	95,1
Водоснабжение: водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	518,3	2420,3	93,5	81,5	104,0	87,8	81,6

[1] Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства (приказ Росстата от 18.01.2020 г. № 7) на основе данных о динамике производства важнейших товаров представителей о физическом измерении, оцененных за 2025 год в ценах базисного 2016 года, с января 2020 года – в ценах базисного 2023 года. В качестве весов за 2025 год используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2016 базисного года, с января 2020 года – 2023 базисного года.

	Март 2026 г.	В % к		Январь-март 2026 г.	В % к январю-марту 2025 г.	Справочно: январь-март 2025 г. в % к январю-марту 2024 г.
		марту 2025 г.	февралю 2026 г.			
Производство основных продуктов сельского хозяйства (в хозяйствах всех категорий, по расчетным данным):						
скот и птица на убой (в живом весе), тыс. тонн	12,7	106,4	107,9	38,8	103,3	98,2
молоко, тыс. тонн	13,7	113,8	114,7	38,1	116,6	98,7
яйца, млн штук	10,8	105,6	104,2	33,2	112,7	93,3
Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», млн рублей	5543,8	77,7	77,9	15205,7	103,8	77,9
Ввод в действие жилых домов, м² общей площади	21843	40,0	62,4	69124	111,0	57,6
Оборот розничной торговли, млн рублей	32206,8	104,6	113,1	89128,3	103,7	96,0
Объем платных услуг населению, млн рублей	7981,7	105,1	103,5	22739,7	103,7	99,1
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рублей	7771,41	101,1	101,0	x	103,3[1]	x
Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для проведения межрегиональных сопоставлений, рублей	25061,09	107,7	100,8	x	103,6[1]	x
Индекс потребительских цен	x	105,6	100,8	103,3[1]	105,7	110,4
Индекс цен производителей промышленных товаров[2]	x	81,2	98,3	97,8[1]	79,3	111,1
Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости (на конец месяца)[3], человек	3612	102,2	99,5	3626[4]	100,5[5]	89,6[6]

	Март 2026 г.	В % к		Январь-март 2026 г.	В % к январю-марту 2025 г.	Справочно: январь-март 2025 г. в % к январю-марту 2024 г.
		марту 2025 г.	февралю 2026 г.			
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец месяца)[3], человек	2920	107,1	99,5	2989[4]	98,8[5]	90,3[6]

[1] Март 2026 г. в % к декабрю 2025 г.
[2] На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке, по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».
[3] По данным Департамента труда и занятости населения Томской области.
[4] В среднем за I квартал 2026 г.
[5] I квартал 2026 г. в % к I кварталу 2025 г.
[6] I квартал 2026 г. в % к I кварталу 2024 г.

Анализ экономической ситуации Томского района

Томский район[5] расположен в юго-восточной части, граничит с Кожевниковским, Шегарским, Кривошеинским, Асиновским и Зырянским районами Томской области, на юге - с Новосибирской и Кемеровской областями. Территория площадь - 10024 кв. км (3,2 % от Томской области). 88 838 человек (на 01.01.2023 г.). Плотность: 8,8 чел./кв.км. (самый высокий показатель по сравнению с сельским населением других муниципальных районов Томской области).

Административно-территориальное деление: территория Томского района разделена на 19 сельских поселений, объединяющих 128 населенных пунктов. Административный центр: город Томск.

Томский район богат природными ресурсами. Здесь имеются месторождения бурого угля, минерализованных вод, запасы песка, белой глины. Лесами занято 72% территории района.

Благодаря удачному географическому положению и близости к областному центру, Томский район является наиболее густо населенным и одним из самых экономически развитых в Томской области. Основная отрасль промышленности – сельское хозяйство, которое представлено производством молока, зерна и мяса, овощеводством, свиноводством.

В 2023 году крупными и средними предприятиями произведено промышленной продукции на сумму 20 873,0 млн. рублей, рост которой в действующих ценах составил 114,7% к 2022 году. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности, в отчетном году на 94,9% был обеспечен обрабатывающими производствами (19 818,5 млн. рублей).

Индекс промышленного производства в 2023 году составил 95,9%. Снижение показателя к уровню 2022 года было обеспечено сокращением обрабатывающих производств в сопоставимых ценах на 6,0%, что обусловлено ростом цен производителей продукции в указанной сфере на 20,1%. В действующих ценах увеличение объема обрабатывающих производств составило за год 112,2%.

В отдельных сферах промышленности отмечается положительная динамика показателей в сопоставимых ценах:

- добычи полезных ископаемых – в 2,0 раза;
- обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха - на 47,8%;
- водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – на 20,8%.

Объем производства сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные

[5] https://www.tomskr.ru/o-rayone/administrativno-territorialnaya-kharakteristika/

предприниматели, хозяйства населения) в 2023 году, по предварительной оценке, составил 28,3 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился в сравнении с 2022 годом на 26,7%.

За 2023 год объем инвестиций в основной капитал крупных и средних предприятий Томского района составил 13,5 млрд. рублей, увеличившись за год в действующих ценах на 3,5%, в сопоставимых ценах отмечено снижение на 4,3%.

Объем работ и услуг, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство» крупными и средними предприятиями Томского района, в 2023 году в сравнении с прошлым годом снизился на 20,7% в действующих ценах и на 26,1% - в сопоставимых ценах.

За период 2023 года на территории Томского района было введено 271,6 тыс. кв.м жилья, что на 33,7% больше, чем в 2022 году.

Доля индивидуальных жилых домов в общем объеме введенного на территории Томского района жилья в отчетном году составила 50,7%.

За отчетный период в эксплуатацию было введено 14 многоквартирных домов, из них:

- 3 дома в мкр. «Южные ворота» (застройщик ОАО «ТДСК»);
- 10 домов в мкр. «Левобережный» (застройщик ООО «ГК «Карьероуправление»);
- 1 дом в пос. Зональная Станция (застройщик ЖСК «Уютное»).

В районе реализуются инвестиционные проекты, предусматривающие создание порядка 2 тыс. рабочих мест. В 2023 году создано более 100 рабочих мест.

В сфере жилищного строительства продолжается возведение домов в:

- микрорайоне «Южные ворота» в пос. Зональная станция (ОАО «Томская домостроительная компания»);
- микрорайонах «Северный», «Левобережный» в д. Кисловка (ООО «ГК «Карьероуправление»);
- микрорайоне «Заповедный» в с. Копылово (ООО «ТПСК – Строй СЗ», ООО «УК «ТПСК»).

К реализации планируется строительство:

- микрорайона «Кисловский городок» в д. Кисловка и «Черная речка» в д. Черная речка (ООО «СЗЗ Комфорт Строй»);
- жилого поселка и рекреационной зоны в п. Трубачево (ООО «Трубачево»).

Вывод из анализа общей политической и социально-экономической обстановки

1. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики, привлекут новые инвестиции и восстановят спрос и рост доходов.
2. Жильё, склады, магазины, производственные цехи, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также земельные участки, инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и международных конфликтов.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Выделяются **три основных типа недвижимости**: земельные участки, жилая недвижимость, и нежилые здания и помещения.

В структуре предложений жилой недвижимости выделяется два основных вида:

1) *Квартиры*, расположенные в многоквартирных жилых домах;
2) *Индивидуальные жилые дома*, расположенные на отдельном участке земли.

В составе сегмента индивидуальных жилых домов выделяют коттеджи, дома, дачи, таунхаусы[8].

Дача – малоэтажный жилой дом с участком земли, предназначенный для проживания в теплое время года. На даче обычно отсутствует полноценная система отопления, системы водоснабжения и канализации упрощены или отсутствуют совсем. Обычно данные дома имеют небольшую площадь и, как правило, располагаются в садоводческих товариществах.

[8] Справочник оценщика недвижимости -2024. Жилая недвижимость. Жилые дома. Под ред. Л.А. Лейфера – Нижний Новгород, 2024, с. 51-53.

Дом – малоэтажный жилой дом небольшой площади с участком земли. Дом предназначен для круглогодичного проживания одной семьи, может располагать всем необходимым коммуникациями либо иметь частичные (печное отопление, отсутствие водоснабжения и канализации). Обычно дома располагаются в населенных пунктах.

Таунхаус - квартира в многоквартирном комфортабельном жилом доме, представляющем собой несколько отдельных многоуровневых объектов (квартир) с обособленными входами, но едиными внутренними стенами, в которых проживает одна семья. К каждой квартире в таунхаусе примыкает небольшой земельный участок, парковка и гараж. Также к данной группе могут быть отнесены дуплексы – бюджетные варианты загородного дома, как правило, распределенные на две автономные секции общей стеной, т.е. это дом на две квартиры с двумя независимыми входами.

Коттедж – капитальный жилой дом современной постройки (после 1990 гг.) площадью свыше 100 кв.м с огороженным участком земли, в котором постоянно или временно живет одна семья. При его строительстве и отделке, как правило, используются высококачественные материалы. Этажность переменная, чаще 2-3 этажа. Для коттеджей характерна индивидуальная планировка, наличие придомового участка, гаража, ландшафтный дизайн. Отличительной особенностью является полное обеспечение всеми необходимыми коммуникациями.

Объект оценки представляет собой жилой дом с земельным участком.

В структуре предложения земельных участков на рынке можно выделить следующие участки в зависимости от вида разрешенного использования:

1) земельные участки под индивидуальное жилищное строительство или ведение личного подсобного хозяйства;
2) земельные участки под коммерческую застройку (строительство объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, административных зданий и пр.);
3) земельные участки под индустриальную застройку (строительство объектов производственно-складского назначения).

В данном случае земельный участок имеет разрешенное использование: для размещения дачного некоммерческого партнерства "Свободы "Вольная".

4.3. Анализ цен предложений и основных ценообразующих факторов на рынке объекта оценки

Текущий момент можно характеризовать как период развития рынка земельных участков в г. Томске и близлежащих районах. В рыночные процессы вовлечены не только земельные участки из состава земель населенных пунктов, земель садоводческих и дачных товариществ, но и земли сельскохозяйственного назначения.

Причем процесс оформления права собственности на земли данной категории в большей степени связан не с дальнейшим сельскохозяйственным использованием этих земель, а с возможностью их застройки дачными и индивидуальными жилыми домами.

Достаточное количество предложений по земельным участкам индивидуальной жилой застройки, садоводческих и дачных участков дает возможность покупателю выбрать то, что его интересует, за более или менее приемлемую цену. Проведенный анализ рынка земли позволяет сделать вывод: сегодня покупателя не интересует просто хорошее место, для него важны:

- удобная транспортная доступность,
- наличие хороших подъездных путей,
- близость водоемов и наличие леса,
- наличие инженерно-транспортных коммуникаций,
- обустройство прилегающей территории, ее природно-климатические условия.

Анализ цен выявил такую закономерность: потенциальных покупателей загородных участков интересует не только расположение вблизи городской черты, но и престижность, окружение и наличие зон отдыха. Так, наибольшим спросом пользуются земельные участки в вошедших в городскую черту с. Тимирязевское и с. Дзержинское, п. Просторный, п. Апрель, п. Лоскутово, а также в д. Кисловка, д. Кафтанчиково, с. Корнилово, Аникино, Богашево, Синий Утес.

Значительная часть земельных участков категории земли населённых пунктов, особенно в ближайшем пригороде, оформлены в частную собственность. На рынке все чаще предлагаются не только сельскохозяйственные паи, не выделенные в натуре, а сформированные земельные участки. По многим из них произошло изменение категории или вида использования. В пригородной зоне существует несколько проектов по индивидуальной жилой застройке. В качестве районов перспективной застройки рассматриваются территории, примыкающие к левобережной границе г. Томска (окрестности п. Зыряньево, Эушта, Дзержинское, Петрово и др.), окрестности п. Зональная Станция, территориально примыкающие к черте г. Томска с южной стороны.

Существенным фактором, влияющим на величину стоимости, наряду с категорией земель и видом разрешенного использования является возможность подключения к инженерным коммуникациям (электричество, газ).

Рынок продажи жилых домов и земельных участков в ДНП «Слобода Вольная» развит.

Согласно данным сайтов: https://www.tomsk.cn09.ru/; https://www.avito.ru/; https://tomsk.domclick.ru/ и др., цены на жилые дома площадью от 60 кв.м. до 350 кв.м. в ДНП «Слобода Вольная» на дату оценки находятся в интервале от 50 000 руб./кв.м. до 123 000 руб./кв.м.

Согласно данным сайтов: https://www.tomsk.cn09.ru/; https://www.avito.ru/; https://tomsk.domclick.ru/ и др., цены предложений земельных участков на территории ДНП «Слобода Вольная» находятся в диапазоне от 1350 руб./кв.м. до 1400 руб./кв.м.

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость домов

1) Местоположение.

Местоположение- основной ценообразующий показатель рыночной стоимости объекта недвижимости. Локация объекта- это характеристика, отражающая его близость к потребителям.

Таблица 9. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1.Дачи; 2.Дома			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,81	0,95
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,77	0,69	0,84
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,65	0,57	0,74
Прочие населенные пункты	0,57	0,47	0,67

Источник информации: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Н.Новгород. 2025 г., стр. 96.

2) Общая площадь.

При прочих равных условиях, большие по площади жилые дома продаются по более низкой, в пересчете на единицу площади, цене, что обусловливается большим сроком экспозиции.

Таблица 188. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России.

Площадь, кв.м		Аналог				
		<100	100-200	200-400	400-800	≥800
Объект оценки	<100	1,00	1,09	1,15	1,22	1,26
	100-200	0,91	1,00	1,05	1,12	1,16
	200-400	0,87	0,95	1,00	1,06	1,09
	400-800	0,82	0,90	0,95	1,00	1,03
	≥800	0,79	0,87	0,92	0,97	1,00

Источник информации: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Н.Новгород. 2025 г., стр. 248.

3) Материал стен.

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло-и звукоизоляционные характеристики.

Таблица 198. Матрица скорректированных значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи		Аналог			
		деревянные стены	каменные стены	блочные стены	деревянные стены
Объект оценки	деревянные стены	1,00	1,05	1,11	1,25
	каменные стены	0,95	1,00	1,05	1,19
	блочные стены	0,90	0,95	1,00	1,13
	деревянные стены	0,80	0,84	0,89	1,00

Источник информации: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Н.Новгород. 2025 г., стр. 234.

4) Разнообразие инженерных коммуникаций.

Проектирование коммуникаций индивидуального жилого дома в обязательном порядке должно предусматривать наличие всех особенностей инженерных систем, как вместе взятых, так и по отдельности.

Таблица 247. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи; 2. Дома; 3. Таунхаусы; 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома с незавершенной разводкой всех коммуникаций при подведенных коммуникациях на земельный участок к удельной цене такого дома с выполненной разводкой электричества	0.90	0.89	0.91
Отношение удельной цены дома с незавершенной разводкой всех коммуникаций при подведенных коммуникациях на земельном участке к удельной цене такого дома с выполненной разводкой коммуникаций	0.84	0.82	0.85

Источник информации: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка недвижимости. Н.Новгород. 2025 г., стр. 305.

5) *Техническое состояние объекта (уровень отделки).*

Одним из ценообразующих факторов для жилых домов является отделка внутренних помещений, которая характеризуется уровнем отделки и потребностью в ремонте.

Таблица 229. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России

2. Дома; 3. Таунхаусы; 4. Коттеджи	аналог			
	капитальный ремонт отделки «премиум»	типовой ремонт отделки «стандарт»	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки: капитальный ремонт отделки «премиум»	1.00	1.17	1.27	1.45
объект оценки: типовой ремонт отделки «стандарт»	0.86	1.00	1.08	1.24
объект оценки: требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0.79	0.92	1.00	1.15
объект оценки: требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0.69	0.81	0.87	1.00

Источник информации: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка недвижимости. Н.Новгород. 2025 г., стр. 278.

6) *Наличие коммуникаций.*

Наличие инженерных коммуникаций в жилом доме, делает его более привлекательным для потенциальных покупателей и увеличивает его стоимость.

Таблица 285. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи; 2. Дома			
Отношение удельной цены дома с печным отоплением к удельной цене такого дома без отопления	1.10	1.07	1.12

Источник информации: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка недвижимости. Н.Новгород. 2025 г., стр. 329.

Таблица 301. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение жилого дома», усредненные по городам России

1. Дачи; 2. Дома; 3. Таунхаусы; 4. Коттеджи	аналог	
	от скважины	без водоснабжения
объект оценки: от скважины	1.00	1.07
объект оценки: без водоснабжения	0.94	1.00

Источник информации: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка недвижимости. Н.Новгород. 2025 г., стр. 340.

Таблица 324. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация жилого дома», усредненные по городам России

1. Дачи; 2. Дома; 3. Таунхаусы; 4. Коттеджи	аналог	
	септик (выгребная яма)	без канализации
объект оценки: септик (выгребная яма)	1.00	1.06
объект оценки: без канализации	0.94	1.00

Источник информации: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка недвижимости. Н.Новгород. 2025 г., стр. 352.

Таблица 360. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
2. Дома; 3. Таунхаусы; 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома с электроснабжением от внешней сети к удельной цене такого дома без электроснабжения	1.14	1.12	1.16
1. Дачи; 2. Дома; 3. Таунхаусы; 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома с автономным электроснабжением к удельной цене такого дома без электроснабжения	1.08	1.06	1.09

Источник информации: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Н.Новгород. 2025 г., стр. 377.

4.4. Анализ ликвидности оцениваемого недвижимого имущества

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. В настоящем отчете предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформления, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции - типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Согласно методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г., рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации в прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации (Таблица 4.4.1).

Таблица 4.4.1

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Приемлемый срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-18

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

- востребованность спроса на данный вид имущества;
- состояние имущества;
- соответствие современным технологиям;
- масштабность;
- количество;
- местоположение.

В связи с отсутствием, чаще всего, в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов реальным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости это риэлтерские компании.

Проанализировав различные факторы, влияющие на формирование спроса на жилую недвижимость, необходимо отметить, продолжительность нормального срока экспозиции жилых зданий, исходя из принципа разумной осторожности оценок, составляет до 6 месяцев, что по таблице 4.4.1 соответствует показателю средней ликвидности. Примем продолжительность нормального срока экспозиции оцениваемого объекта равной 5 мес.

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

5.1. Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного (незастроенного)

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения затратного подхода. Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями.

Физически возможные варианты использования.

Такое возможное использование, которое соответствует размеру формы и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

Участок имеет общую площадь достаточную для строительства жилого здания и подключен ко всем необходимым коммуникациям.

Законодательно разрешенное использование.

Различного рода ограничения и сервитуты могут повлиять на возможные варианты использования земельных участков. Предполагается, что на участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда и проведения коммуникаций, беспрепятственный и безвозмездный доступ заинтересованных организаций для обслуживания и ремонта инженерных коммуникаций.

Согласно предоставленным документам разрешенное использование оцениваемого земельного участка: для размещения дачного некоммерческого партнерства "Свобода "Вольная".

Финансово целесообразные варианты использования

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных возможных вариантов использования земельного участка, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на инвестиции и продуктивность землепользования. Критерием финансовой осуществимости является положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные доходы, потеря и т.д.

Использование, приводящее к максимальной эффективности (наивысшей стоимости)

Быть максимально эффективным, значит иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Учитывая местоположение земельного участка, его физические характеристики, а также разрешенное использование, оценщик указывает, что наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является строительство жилого здания.

5.2. Наиболее эффективное использование участка с улучшениями

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на нижеприведенных четырех критериях.

Физически возможные варианты использования

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Технические характеристики объекта оценки (наличие всех коммуникаций, состояние и планировка) позволяют использовать его в качестве жилого здания.

Законодательно разрешенное использование.

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект.

В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Финансово целесообразные и максимально эффективные варианты использования

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать стоимость. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне дисконтированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Принимая во внимание технические характеристики объекта оценки и его местоположение, оценщик считает, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование в качестве жилого здания.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

6.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки» (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, процесс оценки включает в себя следующие основные этапы:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор;

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор метода оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки.

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

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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

В соответствии с требованиями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления

результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

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

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

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

6.3. Анализ достоверности, надежности, существенности и достаточности информации

Анализ доказательности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки на основе сравнительного подхода. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Допущения о источниках информации, использованных в Отчете

В рамках настоящего Отчета оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

1. Информация, используемая в настоящем Отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.
2. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако, оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
3. Большая часть существенной для оценки информации об объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает каких-либо мнения относительно ее корректности.
4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступающей в распоряжение Оценщика информации или ее отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений оценщика.
5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

Ссылки на использованные источники информации в литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации. Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

критерии достаточности и достоверности	значение (да/нет)
1) достаточность информации (по мнению Оценщика)	
Использование дополнительной информации ведет к существенному изменению характеристик	нет
Использование дополнительной информации ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости	нет
Информация, которую использовал оценщик, достаточна для определения итоговой величины стоимости объекта оценки	да
2) достоверность информации	
Соответствие действительности	да
Возможность пользователя отчета делать правильные выводы в характеристиках	да
Компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки Источники информации достоверны и независимы	да
Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное им лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку Информация должна быть подтверждена путем закрепления заказчиком копий документов в интернете	да

Вывод: Таким образом, Оценщиком была собрана информация в объеме, достаточном для четкого понимания свойств объектов оценки. Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, а опираясь на содержание п. 10-13 ФСО III, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной, надежной и достоверной в рамках принятых в Отчете допущений и ограничений.

7. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

7.1. Обоснование выбора примененных подходов к оценке земельного участка

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V)» При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 №568-р (ред. от 31.07.2002, Распоряжение Минимущества РФ от 31 июля 2002 г. № 2314-р «О внесении дополнения в методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р) элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Суть затратного подхода как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, которые необходимы для восстановления либо замещения объекта оценки, означает, что для оценки земельных участков как объектов невоспроизводимых данный подход в чистом виде не применим.

На основании вышеизложенного, затратный подход к оценке стоимости земельных участков не применяется.

Согласно п.11 ФСО V «Подходы и методы оценки» 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. В данном случае невозможность применения методов доходного подхода к оценке земельных участков (метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования) для оцениваемого объекта обусловлена отсутствием достоверных данных, необходимых для проведения корректных расчетов. Метод остатка для земли может использоваться только при наличии при наличии достоверной и достаточной информации о сдаче в аренду объектов недвижимости на застроенных сопоставимых с оцениваемым земельных участках, а также коэффициентов капитализации доходов от улучшений и от земли. Метод капитализации земельной ренты не применим из-за отсутствия сложившегося рынка аренды земельных участков.

В соответствии с п.4 ФСО V «Подходы и методы оценки» сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Определение стоимости оцениваемого земельного участка осуществлялось с применением ***сравнительного подхода***. Невозможность применения остальных подходов оценки для оцениваемого земельного участка в рамках существующих трех подходов обусловлена отсутствием достоверных данных, необходимых для проведения корректных расчетов.

7.2. Расчет стоимости земельного участка

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р.

Данные Методические рекомендации используются для оценки не изъятых из оборота земельных участков (объектов оценки), которые сформированы (или могут быть сформированы) в соответствии с законодательством.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять следующим принципам:

- потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности);
- зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения);
- не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения);
- зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций земельной ренты) (принцип ожидания);

- изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения);
- зависит от его месторасположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся нормами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

Таблица 7.2.1

Методы, применяемые к оценке земельных участков

Применяемые подходы к оценке рыночной стоимости земельных участков	
Сравнительный:	Доходный:
- *метод сравнения продаж* для земельных участков включает прямое сравнение оцениваемого имущества с аналогичными земельными участками, по которым имеются фактические данные последних рыночных сделок	- *метод капитализации земельной ренты.* Если земельный участок способен независимо приносить ренту как свободный, то её при наличии достаточных рыночных данных можно капитализировать в показатель рыночной стоимости.
- *метод выделения* - непрямой метод сравнения. Он дает расчетную стоимость улучшений путем анализа затрат за вычетом износа и выделения результата из полной цены объектов имущества, сравнимых в других отношениях. Остаток является показателем возможной стоимости земли.	- *метод остатка.* Проводит финансовый анализ чистого дохода, который можно получить от использования земли. Из него вычитают величину финансовой отдачи, приходящуюся на улучшения. Оставшийся доход считают остаточным, получаемым за счет земли. Он капитализируется для получения показателя стоимости.
- *метод распределения (вспомогательный)* - также непрямой метод сравнения, при котором определяют соотношение между стоимостью земли и стоимостью улучшений или какое-либо другое соотношение между компонентами имущества. Результатом является мера для разнесения общей рыночной цены между землей и улучшениями в целях сравнения.	-*метод предполагаемого использования.* Условием применения метода является возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Стоимость земельного участка определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с его использованием

Определение стоимости оцениваемого земельного участка осуществлялось с применением *метода сравнения продаж*. Невозможность применения остальных методов оценки для оцениваемого земельного участка в рамках, существующих трех подходов обусловлена отсутствием достоверных данных, необходимых для проведения корректных расчетов. Метод распределения не применим из-за отсутствия данных о соотношении стоимости земли и стоимости строений в общей стоимости объекта недвижимости. Метод остатка для земли может использоваться только при наличии информации о сдаче в аренду объектов недвижимости на застроенных аналогичных с оцениваемым земельных участках, а также коэффициентов капитализации доходов от улучшений и от земли. Метод капитализации земельной ренты не применим из-за отсутствия сложившегося рынка аренды земельных участков.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, отражающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

Выбор объектов-аналогов. В качестве аналогов для расчета рыночной стоимости земельного участка использовались предложения по продаже свободных земельных участков для размещения дачного некоммерческого партнерства "Слобода "Вольная", расположенных в ДНП "Слобода "Вольная" Описание аналогов и расчет стоимости земельного участка приведены в таблице 7.2.2.

В этом разделе следует отметить, что получение официальной информации о реальной стоимости продаж аналогичных объектов практически невозможно, так как участники сделок купли-продажи предпочитают не афишировать не только сумму сделки, но и дату совершения сделки и владельца имущества. Как правило, в договорах купли-продажи указываются суммы ниже рыночных. Поэтому оценщик принял допустимым применение для расчетов по сравнительному подходу цены предложений с корректировкой на торг.

Выбор единиц сравнения. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения. В данном случае Оценщиком принято решение в качестве единиц сравнения использовать величину стоимости 1 кв.м общей площади.

Таблица 7.2.2

Расчет стоимости единицы земельного участка

Характеристики земельных участков	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Томская область, Томский муниципальный район, Зональненское сельское поселение, территория ДНП Слобода Вятская, проезд Малиновый, д. 5	Томская область, Томский муниципальный район, Зональненское сельское поселение, территория ДНП Слобода Вятская, ул. Малиновая	Томская область, Томский муниципальный район, Зональненское сельское поселение, территория ДНП Слобода Вятская, Восточная улица	Томская область, Томский муниципальный район, Зональненское сельское поселение, территория ДНП Слобода Вятская, ул. Малиновая, 1
Кадастровый номер	70:14:0000001:5260	нет	70:14:0000013:7001	70:14:0000010:8011
Обременение	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Цена продажи, руб.	?	410 000	1 512 600	2 500 000
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения		Июль 2026	Июль 2026	Июль 2026
Общая площадь, кв. м	976	600	1000	1 750
Вид права на земельный участок	Земельный участок собственность	Земельный участок, предоставлен электроснабжение, водоснабжение, газ	Земельный участок, предоставлен электроснабжение, водоснабжение, газ	Земельный участок, предоставлен электроснабжение, водоснабжение, газ
Права	собственность	собственность	собственность	собственность
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) "Слобода "Вятская"	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) "Слобода "Вятская"	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) "Слобода "Вятская"	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) "Слобода "Вятская"
Наличие ограничений (обременений)	Ограничений	Ограничений	Ограничений	Ограничений
Источник информации		https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/prodam-kl_63_sot._ver_dnp-4410201400	https://tomsk.domclick.ru/card/sale_land_2010001003	https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/prodam_17_sot._ver_dnp-4610201870
Корректирующие объекты	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
ЦОО (продажа, руб./кв.м)		1400	1400	1500
Корректировка на торг, %		-0,10%	-0,10%	-0,10%
Скорректированная цена (руб./кв.м)		1267	1267	1364
Корректировка на условия рынка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена (руб./кв.м)		1267	1267	1364
Корректировка на месторасположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена (руб./кв.м)		1267	1267	1364
Корректировка на площадь, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена (руб./кв.м)		1267	1267	1364

Корректировка на условия продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена (руб./кв.м)		1267	1267	1364
Корректировка на условия рынка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена (руб./кв.м)		1267	1267	1364
Корректировка на месторасположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена (руб./кв.м)		1267	1267	1364
Корректировка на площадь, %		-0,27%	0,57%	-9,91%
Скорректированная цена (руб./кв.м)		1263	1274	1229
Корректировка на наличие частных удобств, %		0,00%	0%	0,00%
Скорректированная цена (руб./кв.м)		1263	1274	1229
Корректировка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена (руб./кв.м)		1263	1274	1229
Абсолютное значение валовой корректировки объекта аналога, %		12,77%	10,67%	19,41%
Коэффициент сопоставимости объекта аналога	0,913	0,861	0,898	0,843
Удельный весовой коэффициент	1,000	0,296	0,184	0,518
Скорректированная цена единицы, руб./кв.м.	1153			
Итоговая стоимость объекта, руб.	1 152 480			

Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами: парных продаж, корреляционно-регрессионного анализа, экспертного метода расчета.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Метод корреляционно-регрессионного анализа основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования риэлторов и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области. Оценщиком использовался: «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2025).

1) Корректировка на торг позволяет осуществить приведение цены предложения к цене продажи. Корректировка определена согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2» (стр. 373, таб. 353). Размер корректировки для земельных участков под жилую застройку принят в размере 9,5%.

Таблица 353. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10.1%	9.4%	10.8%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8.8%	8.2%	9.5%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13.3%	12.3%	14.3%
4. Земельные участки под жилую застройку	8.7%	7.9%	9.5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12.7%	11.7%	13.8%

2) Корректировка на имущественные права. Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). В рассматриваемом случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как объекты-аналоги и оцениваемый объект имеют одинаковый объем передаваемых прав.

3) Корректировка на условия финансирования для всех объектов сравнения равна нулю, так как для всех объектов сравнения условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчета или рассрочки.

4) Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом. Продавец может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между

участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. Данных факторов по объектам – аналогам не выявлено.

5) Корректировка на рыночные условия (дату актуальности предложения). Корректировка на данный фактор не вносилась, так как предложения продажи объектов сравнения актуальны на дату оценки.

6) Корректировка на общую площадь. При прочих равных условиях, меньшие по площади земельные участки, имеют более высокую в пересчете на единицу цену.
Корректировка определена согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2.» (стр. 143, рис. 20) по среднему значению интервала.

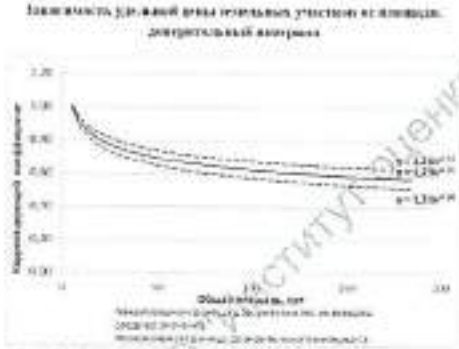


Рис. 20. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Характеристика земельных участков	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м. :	974	650	1009	1758
Коэффициент *Kr*	0,429	0,458	0,427	0,390
Размер корректировки, %		-6,3%	+0,6%	+9,9%

7) Корректировка на наличие коммуникаций. Корректировка не применялась, т.к. объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по коммуникациям.

8) Корректировка на функциональное назначение. Размер корректировки принят равным 0%, поскольку объект оценки и аналоги близки по назначению.

9) Корректировка на снос ветхих зданий. Оценка земельного участка производиться как свободного от улучшений, подобранные аналоги являются свободными участками, следовательно, размер корректировки принят равным 0%.

10) Корректировка на местоположение. Размер корректировки для всех аналогов равным 0%, поскольку с точки зрения оценщика они сопоставимы с оцениваемым земельным участком по фактору местоположения.

Согласование результатов корректировок значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Наибольший вес приклеивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилось меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, рассчитанная с использованием метода сравнения продаж, составляет 1 222 453 руб.

8. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА

8.1. Обоснование выбора подходов и методов к оценке жилого дома

В соответствии с п.5 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения **сравнительного подхода**, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем более аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

В рамках сравнительного подхода оценщик определяет стоимость коммерческой недвижимости на основе информации о ценах сделок и продаж с объектами-аналогами коммерческой недвижимости с учетом сравнения основных ценообразующих факторов.

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

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В основе расчётов лежит понятие затрат на замещение, под которыми понимаются затраты на строительство объекта, являющегося функциональным аналогом объекта оценки, воспроизводящего объект по габаритам и основным конструктивным решениям.

Следует отметить, что в настоящее время в практике нового строительства возникает целый круг неучтенных и непредвиденных затрат, установление и расчет которых не регламентируются ни рыночными отношениями, ни нормативно-правовыми актами. В связи с этим при расчете стоимости объекта по затратному подходу может возникнуть большая погрешность полученного результата.

Оценщик посчитал необходимым отказаться от применения затратного подхода при оценке стоимости улучшений на земельном участке по следующим причинам:

- в распоряжении оценщика не имеется официальной достоверной аналитической информации по стоимости строительства аналогичных объектов на дату оценки;

- результаты, полученные на основе данных сборников УПВС с дальнейшим пересчетом по существующим сборникам удорожания стоимости СМР, существенно отличаются от сложившихся на момент оценки цен на строительство;

- в распоряжении оценщика не имеется расчетно-сметной и проектной документации на объект оценки;

- отсутствует возможность объективного определения и учета косвенных затрат «нового» строительства, что также искажает полученные результаты.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых домов. Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение аналогичных объектов для последующей сдачи их в аренду неприбыльно на рынке. Большая доля таких объектов приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса объекта недвижимости. Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а сделки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений. Все вышеперечисленные причины не позволяют с достаточной степенью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, эффективный валовый доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

8.2. Расчет стоимости жилого дома с использованием сравнительного подхода

Сравнительный подход применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наиболее эффективное использование.

Сравнительный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы:

- анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и выбор достоверной информации для анализа;
- определение единиц сравнения;
- выделение необходимых элементов сравнения;
- проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.

Обоснованный выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа объектов оценки и каждого объекта-аналога

В качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке для различных типов объектов недвижимости (1 м², 1 м³, объект в целом, т.д.). Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают наиболее существенное влияние на рыночные цены на недвижимость. К основным элементам сравнения относят:

- состав передаваемых прав собственности;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- время продажи;
- месторасположение;
- физические характеристики.

Корректировка на условия финансирования сделки купли-продажи учитывается разница в стоимости заемного капитала при рыночной и контрактной нормах процента.

Корректировка на условия сделки купли-продажи учитывает факторы, отражающие нетипичные рыночные отношения между продавцом и покупателем, например, наличие деловых и родственных связей, незаконного давления и вынуждающих обстоятельств.

Корректировка на время совершения сделки купли-продажи учитывает изменения стоимости недвижимости во времени.

Корректировка на физические характеристики учитывает наличие конкретных конструктивных характеристик и элементов у объектов сравнения. Величина корректировки на физические различия определяется исходя из принципа вклада каждого элемента в общую стоимость недвижимости.

При корректировках все поправки выполняются по принципу "от объекта сравнения к объекту оценки".

Окончательное решение о величине результата, определенного сравнительным подходом, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения.

Выбор объектов-аналогов. Оценщиком был проанализирован рынок предложений на продажу жилых домов в ДНП "Слобода "Вольная" с целью нахождения продаж сопоставимых объектов по основным ценообразующим факторам (местоположение, материал стен, набор коммуникаций, год постройки, общая площадь). Описание аналогов и расчет стоимости объекта оценки приведены в Таблице 8.2.1, 8.2.2.

В этом разделе следует отметить, что получение официальной информации о реальной стоимости продаж аналогичных объектов практически невозможно, так как участники сделок купли-продажи предпочитают не афишировать не только сумму сделки, но и дату совершения сделки и владельца имущества. Как правило, в договорах купли-продажи указываются суммы ниже рыночных. Поэтому оценщик признал допустимым применение для расчетов по сравнительному подходу цены предложений с корректировкой на торг.

Выбор единиц сравнения. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения. В данном случае Оценщиком принято решение в качестве единиц сравнения использовать величину стоимости 1 кв.м. общей площади.

40

Таблица 8.2.1

Описание объектов сравнения аналогов с оценываемым объектом недвижимости

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование	Индивидуальный жилой дом с земельным участком	Индивидуальный жилой дом с земельным участком	Индивидуальный жилой дом с земельным участком	Индивидуальный жилой дом с земельным участком
Вещные (имущественные) права на недвижимость	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Обременения (ограничения) прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Вид информации	-	Предложение	Предложение	Предложение
Сегмент рынка	-	вторичный	вторичный	вторичный
Местоположение в городе	Томская область, Томский муниципальный район, Зональненское сельское поселение, территория ДНП Слобода Вольная, проезд Сосновый, 2, 6	Томская область, Томский муниципальный район, Зональненское сельское поселение, территория ДНП Слобода Вольная, проезд Сосновый, 12	Томская область, Томский муниципальный район, Зональненское сельское поселение, территория ДНП Слобода Вольная	Томская область, Томский муниципальный район, Зональненское сельское поселение, территория ДНП Слобода Вольная
Материал стен дома	Газобетон	Сайдинг	Брусчатка	Брусчатка
Площадь жилого дома, кв.м.	163,9	168	170	135
Общая площадь земельного участка, кв.м.	600	700	700	600
Этажность	2	2	2	2
Физическое состояние жилого конструктивного элемента жилого дома	Основные конструктивные элементы жилого дома находятся в хорошем состоянии	Основные конструктивные элементы жилого дома находятся в хорошем состоянии	Основные конструктивные элементы жилого дома находятся в хорошем состоянии	Основные конструктивные элементы жилого дома находятся в хорошем состоянии
Год постройки дома	2018	2020	2020	2020
Наличие инженерной системы коммуникаций	Печное отопление, сухая канализация, вода - автономная скважина. Устройство водоснабжения, газа, электроснабжения, канализации, отопления, вентиляции, пожарной сигнализации, пожарного водоснабжения	Инженерные системы и коммуникации спутниковое	Инженерные системы и коммуникации спутниковое	Печное отопление, сухая канализация, вода - автономная скважина. Устройство водоснабжения, газа, электроснабжения, канализации, отопления, вентиляции, пожарной сигнализации, пожарного водоснабжения
Наличие инженерных коммуникаций	Выполнено	Отсутствует	Не полностью выполнено	Выполнено

Цена предложения, руб.		[illegible]	[illegible]	[illegible]
Цена предложения, руб./кв.м.		[illegible]	[illegible]	[illegible]
Источник информации	-	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Таблица 8.2.1

Расчет стоимости с учетом внесения корректирующих поправок

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб./кв.м.		[illegible]	[illegible]	[illegible]
Корректировка на торг	%		[illegible]	[illegible]	[illegible]
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		[illegible]	[illegible]	[illegible]
Корректировка на экспертизу прав на земельный участок	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		[illegible]	[illegible]	[illegible]
Корректировка на условия финансирования	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		[illegible]	[illegible]	[illegible]
Корректировка на условия продажи	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		[illegible]	[illegible]	[illegible]
Корректировка на экономическое время	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		[illegible]	[illegible]	[illegible]
Корректировка на месторасположение	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		[illegible]	[illegible]	[illegible]
Корректировка на физические параметры земельного участка: Площадь земельного участка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		[illegible]	[illegible]	[illegible]
Корректировка на площадь земельного участка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.	-	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Корректировка на вид разрешенного использования	%		[illegible]	[illegible]	[illegible]

Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		[illegible]	[illegible]	[illegible]
Корректировка на физические параметры	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		[illegible]	[illegible]	[illegible]
Корректировка на расстояние до ближайшего населенного пункта	%		19,00%	19,00%	11,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		[illegible]	[illegible]	[illegible]
Абсолютная величина валовой корректировки			[illegible]	[illegible]	[illegible]
Коэффициент сопоставимости объектов оценки		0,032	0,019	0,019	0,011
Весовой вклад коэффициента		1,000	0,245	0,310	0,441
Рыночная стоимость земельного участка с учетом внесения корректирующих поправок	руб./кв.м.	[illegible]			
Цена стоимость объекта с учетом стоимости земельного участка	руб.	[illegible]			

Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами: парных продаж, корреляционно-регрессионного анализа, экспертного метода расчета.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Метод корреляционно-регрессионного анализа основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования риэлторов и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области. При расчете рыночной стоимости объекта оценки использовались данные «Справочник оценщика недвижимости-2025. Жилые дома» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Под редакцией Лейфера Л.А.,– Нижний Новгород, 2025).

1) Корректировка на торг. «Справочник оценщика недвижимости-2025. Жилые дома» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Под редакцией Лейфера Л.А.,– Нижний Новгород, 2025) » (стр. 424, таб. 453). Размер корректировки для домов составляет принят по нижней границе интервала, в соответствии с требованиями Банка ПАО ВТБ, в размере -15%.

Таблица 461. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, в границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дома	14,7%	13,4%	16,0%
2. Дома	13,8%	12,5%	15,0%
3. Таунхаусы	13,8%	12,5%	15,0%
4. Коттеджи	14,6%	13,1%	16,1%

2) Корректировка на имущественные права. Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). В данном случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как объекты-аналоги и оцениваемый объект имеют одинаковый объем передаваемых прав.

3) Корректировка на условия финансирования. Корректировки на условия финансирования для всех объектов сравнения равны нулю, так как для всех объектов сравнения условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчета или рассрочки.

4) Корректировка на условия продажи. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. Данных факторов по объектам – аналогам не выявлено.

5) Корректировка на рыночные условия (дату предложения). Корректировка на данный фактор не вносилась, так как предложения продажи объектов сравнения актуальны на дату оценки.

6) Корректировка на местоположение. В целом, характеристика местоположения представляет собой один из основных ценообразующих параметров, как для объекта недвижимости, так и для земельного участка на котором он расположен, являясь при этом характеристикой комплексной, поскольку одновременно включает в себя целый ряд составляющих, на которые обращает внимание потенциальный покупатель.

Объект оценки, как и подобранные аналоги, расположен в коттеджном поселке ДНП «Слобода «Вольная», корректировка на местоположение не требуется.

7) Корректировка на материал стен. Материал стен объекта оценки сопоставим с материалом стен подобранных аналогов, следовательно, применение корректировки на материал стен не требуется.

8) Корректировка на физическое состояние жилого дома.

Оцениваемый жилой дом сопоставим по году постройки с подобранными аналогами, основные конструктивные характеристики объекта оценки и аналогов, находятся в удовлетворительном техническом состоянии, следовательно, применение корректировки не требуется.

9) Корректировка площадь жилого дома.

При прочих равных условиях, меньшие по площади жилые дома, имеют более высокую в пересчете на единицу стоимость.

Площадь оцениваемого жилого дома составляет 163,9 кв.м., площади подобранных аналогов №№ 1, 2, 3 составляют соответственно 160 кв.м., 170 кв.м. и 135 кв.м.

Таблица 188. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России.

Площадь, кв.м		аналог				
		<100	100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	<100	1,00	1,09	1,15	1,22	1,26
	100-200	0,91	1,00	1,05	1,12	1,15
	200-400	0,87	0,95	1,00	1,06	1,09
	400-800	0,82	0,90	0,95	1,00	1,03
	≥800	0,79	0,87	0,92	0,97	1,00

Источник информации: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Жилые недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты в характеристике рынка недвижимости. Н.Новгород, 2025 г., стр. 248.

Площадь объекта оценки и подобранных аналогов находится в одном интервале от 100 кв.м. до 200 кв.м., следовательно, проведение корректировки не требуется.

10) Корректировка на тип отделки жилого дома

По данным визуального внутреннего осмотра жилого дома установлено, что потолок без отделки, стены оштукатурены, на пол уложена керамическая плитка, ламинат, установлены межкомнатные двери. У подобранных аналогов №1 и №2 внутренняя отделка жилого дома и межкомнатные двери отсутствуют, у аналога №3 потолок – без отделки, стены – оштукатурены, полы – цементная стяжка, межкомнатные двери отсутствуют.

Следовательно, требуется проведение корректировки на тип отделки жилого дома для аналогов №№1-3.

Таблица 2.27. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
2. Дома: 3. Таунхаусы; 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого дома с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены дома, требующего косметического ремонта (в т.ч. подчистовую отделку), к удельной цене такого дома с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,79	0,77	0,81
Отношение удельной цены дома, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такого дома с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,69	0,67	0,71

Источник информации: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. II Полугод. 2025 г., стр. 276.

Учитывая уровень внутренней отделки объекта оценки и подобранных аналогов, величина корректирующего коэффициента для объекта оценки принята в размере 0,81, для аналогов №1 и №2 – 0,69, для аналога №3 – 0,79. Таким образом корректировка за состояние внутренней отделки для аналогов №1 и №2 составит 0,81/0,69=1,174 (+17,4%), для аналога №3 0,81/0,79=1,025 (+2,5%).

11) Корректировка на коммуникации. Объект оценки сопоставим по наличию инженерных коммуникаций в жилом доме с подобранными аналогами, следовательно, применение корректировки не требуется.

12) Корректировка на разводку инженерных коммуникаций.

По данным визуального осмотра, проведенного Оценщиком, в жилом доме выполнена разводка всех инженерных коммуникаций. У аналогов №1 и №2 инженерные коммуникации заведены в жилой дом разводка коммуникаций отсутствует, у аналога №3 установлен электрокотел и выполнена разводка отопления (теплый пол и радиаторы отопления), разводка сетей водоснабжения и канализации отсутствует.

Таким образом корректировка на разводку инженерных коммуникаций для аналогов №1 и №2 составит 1/0,84=1,190 (+19,0%), для аналога №3 1/0,89=1,124 (+12,4%).

Таблица 2.48. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дома: 2. Дома; 3. Таунхаусы; 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены дома с невыполненной разводкой всех коммуникаций (при подведенных коммуникациях на земельный участок) к удельной цене такого дома с выполненной разводкой электричества	0,90	0,85	0,94
Отношение удельной цены дома с невыполненной разводкой всех коммуникаций (при подведенных коммуникациях на земельный участок) к удельной цене такого дома с выполненной разводкой коммуникаций	0,84	0,78	0,89

Источник информации: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Жилая недвижимость. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. II Полугод. 2025 г., стр. 306.

Согласование результатами корректировок элементов единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Наибольший вес признаются скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилось меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Таким образом, рыночная стоимость жилого дома, расположенного на земельном участке, площадью 974 кв.м., находящегося по адресу: Томская область, Томский муниципальный район, Зональненское сельское поселение, территория ДНП Свободы Вольная, проезд Малиновый, д. 6, (как единого объекта недвижимости), рассчитанная методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода на состояние на дату оценки составляет 12 351 093 рубля.

8.3. Согласование результатов

В этом разделе отчета оценщик сводит воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делает окончательный вывод относительно наиболее вероятной рыночной стоимости объектов недвижимости. В этом разделе отчета он может высказать свои соображения и согласовать все рыночные показатели в окончательном заключении.

Результат, полученный при использовании затратного подхода, не дает достоверного значения стоимости. В практике продаж недвижимости, как правило меньшее внимание уделяется ранее произведенным затратам на их создание, содержание и обслуживание. Затратный подход не применялся. Применение доходного подхода не представляется возможным.

Применение сравнительного подхода считается наиболее оправданным, так как результат оценки получен на основе цен предложений, которые являются достаточно точными ориентирами. Данный подход может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется достоверная рыночная информация по сделкам с объектами недвижимости, аналогичных оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов, основываясь на подобранном аналоге, позволяют оценить отличия объекта оценки от аналогов и получить оценщику рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Таким образом, данный подход считается надежным способом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов, и в большей мере отражает существующую ситуацию на рынке. Сравнительному подходу придан вес – 1.

Таблица 8.3.1

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимого имущества

	Наименование	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход	Итоговая рыночная стоимость, округленно, руб.
Жилой дом, кадастровый номер 70:14:0100035:5812, общей площадью 163,9 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, Томский муниципальный район, Зональненское сельское поселение, ДНП "Свободы Вольная", проезд Малиновый, д.6	1	12 351 093	не применялся		12 350 000
в т.ч. земельный участок общей площадью 974 кв.м. с кадастровым номером: 70:14:0100033:3260					*1 220 000*

Таким образом, в результате использования вышеуказанных подходов к оценке установлено, что по состоянию на «06» июля 2026 года рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимого имущества составляет:

12 350 000 (двенадцать миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей
в т.ч. стоимость земельного участка – 1 220 000 (один миллион двести двадцать тысяч) рублей.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В случае реализации объекта залога, определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является заложенное имущество, и речь не идет о реальном факте реализации объекта. Однако для предоставления ссуды кредитору необходимо знать, по какой цене будет возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки при невозврате выданного кредита.

Согласно п. 8 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», «Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным».

Основным вопросом, возникающим при расчете ликвидационной стоимости, остается вопрос перехода от рыночной стоимости имущества к ликвидационной.

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

- прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации он обладает высокой степенью объективности.
- косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости. Расчет ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденности продажи. Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Для того чтобы перейти от рыночной стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

1. Фактор стоимости денег во времени;
2. Фактор эластичности спроса по цене.

Учет фактора стоимости денег во времени

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта в меньшем объеме, но ранее.

Доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, рассчитывается по следующей формуле:

$$Д = Cy*((1+R)^t-1),$$ где

Д - доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта,

Cy- денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации,

R -требуемая доходность инвестирования в объект оценки;

t - период времени, равный разнице между сроком реализации объекта по рыночной и по ликвидационной стоимости.

Поскольку доход равен разнице между денежной суммой, полученной от реализации объекта стечение среднерыночного периода экспозиции, а денежной суммой, полученной в результате ускоренной объекта, то денежная сумма, полученная от реализации объекта в течение среднерыночного периода экспозиции (Ср) равна:

$$Cp = Cy + Д = Cy+Cy*((1 + R)^t-1) = Cy*(1 + R)^t$$

Из этой формулы мы можем вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной продажи объекта, к денежной сумме, полученной от реализации объекта в течение среднерыночного периода экспозиции:

$$К_{сдв} = \frac{1}{(1 + R)^t}$$

$t=t_р - t_л$

$t_р$ - срок реализации объекта по рыночной стоимости, который равен среднему периоду экспозиции объектов, схожих с объектом оценки на сегодняшний день.

$t_л$ - срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

Требуемая доходность инвестирования в объект оценки

Ставка дисконтирования - требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования.

Для расчета ставки дисконтирования был использован метод кумулятивного построения. Данный метод предусматривает построение ставки дисконтирования с использованием безрисковой ставки в качестве базовой.

Ставка дисконтирования рассчитывается путем добавления к безрисковой ставке поправок на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, на низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов.

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Однако наличие целого ряд государственных ценных бумаг ставит оценщика перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

При выборе безрисковой ставки, оценщик исходит из следующих аргументов:

При прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности.

Для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза.

Ценная бумага должна быть номинирована в рублях.

Требуемая доходность инвестирования принята равной значению кривой бескупонной доходности (КБД) Московской биржи по состоянию на «06» июля 2026 года сроком на 20 лет- 17,01%[7].

Выбрать дату: 06.07.2026

Значения КБД Московской биржи 06.07.2026

Срок лет	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20
Y10,%	14,01	12,72	13,63	13,47	14,33	15,32	15,93	16,29	16,71	16,92	17,01

Поскольку оцениваемый объект недвижимого имущества представляет собой жилое здание, **риск вложения в объект оценки** минимален и принят равным 1%.

Компенсация за низкую ликвидность определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных

[7] https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/

оцениваемому. При расчете компенсации на низкую ликвидность оценщик использовал данные, предоставленные агентствами недвижимости. В соответствии с предоставленной информацией, типичный срок экспозиции индивидуальных жилых зданий составляет в среднем 5 месяцев. Премия за низкую ликвидность равна:

17,01/12*5 = 7,09%.

Премия за риск инвестиционного менеджмента представляет собой компенсацию за риски, связанные с управлением «портфелем инвестиций». Для одних видов инвестиций необходим незначительный менеджмент, тогда как для других - большие управленческие усилия. Инвестиционный менеджмент включает выбор среди различных вариантов финансирования и принятие решения о сохранении или продаже активов, и требует дополнительной поправки к уровню дохода.

В зависимости от объекта инвестиций, общепринятая величина поправки на инвестиционный менеджмент составляет 1-3%. Поскольку объект оценки представляет собой жилой дом, премия за риск принята в минимальном размере 1%.

Далее представлен подробный расчет ставки дисконтирования.

№ п/п	Наименование показателя	Значение
1	Безрисковая ставка, %	17,01
2	Компенсация за риск вложений в недвижимость, %	1
3	Компенсация за низкую ликвидность, %	7,09
4	Инвестиционный менеджмент при вложениях в недвижимость требует немало усилий, составляющую премии равной, %	1
5	**Требуемая доходность инвестирования в объект оценки с учетом округления, %**	**26,10**

Учет фактора эластичности спроса по цене

Для учета влияния на ликвидационную стоимость объекта оценки фактора эластичности спроса по цене, целесообразно рассмотреть реализацию объекта как процесс:

- Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.
- Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.
- Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

Тесноту взаимосвязи экономических параметров оценки - спроса можно оценивать при помощи коэффициента эластичности спроса по цене. Причем, чем выше значение показателя эластичности, тем выше теснота связи показателей, и тем незначительнее величина ликвидационной стоимости будет отличаться от рыночной стоимости.

В этой связи представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене Кэ.

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента Кэ от величины коэффициента эластичности спроса по цене Е следующим выражением:

$$Кэ = \frac{e^{/E/} - e^{-/E/}}{e^{/E/} + e^{-/E/}}$$

где e = 2,71828 (const).

Рассчитаем ликвидационную стоимость объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

Основные факторы, влияющие на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей объекта и степень специализации объекта оценки. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта, и тем выше эластичность спроса по цене. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его

перепрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене. Зависимость типа спроса от перечисленных факторов показана в следующей таблице.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Тип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	**Средняя**	**С единичной эластичностью**
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Применительно к объекту оценки, исходные параметры для расчета скидки на ликвидность можно определить следующим образом:

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта
среднее	средняя

Далее приведены зависимости коэффициента эластичности спроса по цене, а также поправочного коэффициента, учитывающего эластичность.

Тип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1
Сильно-эластичный	3	1
Средне-эластичный	1,73	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1	**0,76**
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,5	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0	0

Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

Л = Р * Кдв * Кэ

Л -ликвидационная стоимость объекта оценки,
Р - рыночная стоимость объекта оценки,
Кдв - коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени,
Кэ - коэффициент, учитывающий эластичность.

Ниже приведен расчет ликвидационной стоимости объекта оценки.

Показатель	Обозначение	Жилой дом	в т.ч. земельный участок
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Р	12 150 000	1 220 000
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в годовом исчислении, %		26,10	26,10
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в месячном исчислении, %	R	2,17	2,17

Срок реализации объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	tл	3	3
Срок реализации объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	tр	5	5
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	Кдв	0,958	0,958
Коэффициент, учитывающий эластичность	Кэ	0,76	0,76
Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб.	Л	8 691 788	888 258
Ликвидационная стоимость с учетом округления, руб.		**8 690 000**	**890 000**

Учитывая весь проделанный анализ, следует сделать окончательный вывод о том, что наиболее вероятное значение ликвидационной стоимости оцениваемого объекта недвижимого имущества на дату проведения оценки «06» июля 2026 года составляет с учетом округления:

8 890 000 (восемь миллионов девятьсот девяносто тысяч) рублей,
в т.ч. земельный участок 890 000 (восемьсот девяносто тысяч) рублей.

10. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате использования возможных подходов к оценке установлено, что по состоянию на дату оценки рыночная и ликвидационная стоимости оцениваемого недвижимого имущества составляют:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
1	Жилой дом, кадастровый номер 70:14:0100035:5812, общей площадью 163,9 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, Томский муниципальный район, Зональненское сельское поселение, ДНП "Слобода Вольная", проезд Малиновый, д.6	11 150 000	8 100 000
2	Земельный участок, кадастровый номер 70:14:0100035:3200, общей площадью 974 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Томская область, Томский муниципальный район, Зональненское сельское поселение, территория ДНП Свобода Вольная, проезд Малиновый, земельный участок 6	1 220 000	890 000
	Итого:	**12 350 000**	**8 990 000**

Оценщик _____ / Мальцева Е. А. /

Приложение №1

Фотографии объекта оценки

Фото №1 – Номер дома

Фото №2 – Внешний вид жилого дома

Фото №3 – Внешний вид жилого дома

Фото №4 – Внешний вид жилого дома

Фото №5 – Подъездные пути, окружение

Фото №6 – Подъездные пути, окружение

Фото №7 – Коридор первого этажа

Фото №8 – Коридор первого этажа

Фото №9 – Гостиная

Фото №10 – Гостиная

Фото №11 – Санузел первого этажа

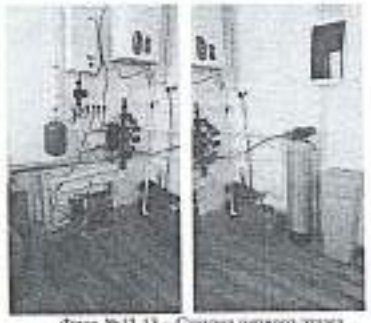


Фото №12,13 – Санузел первого этажа

Фото №14 – Лестница

Фото №15 – Коридор второго этажа

Фото №16,17 – Жилая комната №1

Фото №18,19 – Жилая комната №2

Фото №20 – Жилая комната №3

Фото №21 – Жилая комната №3

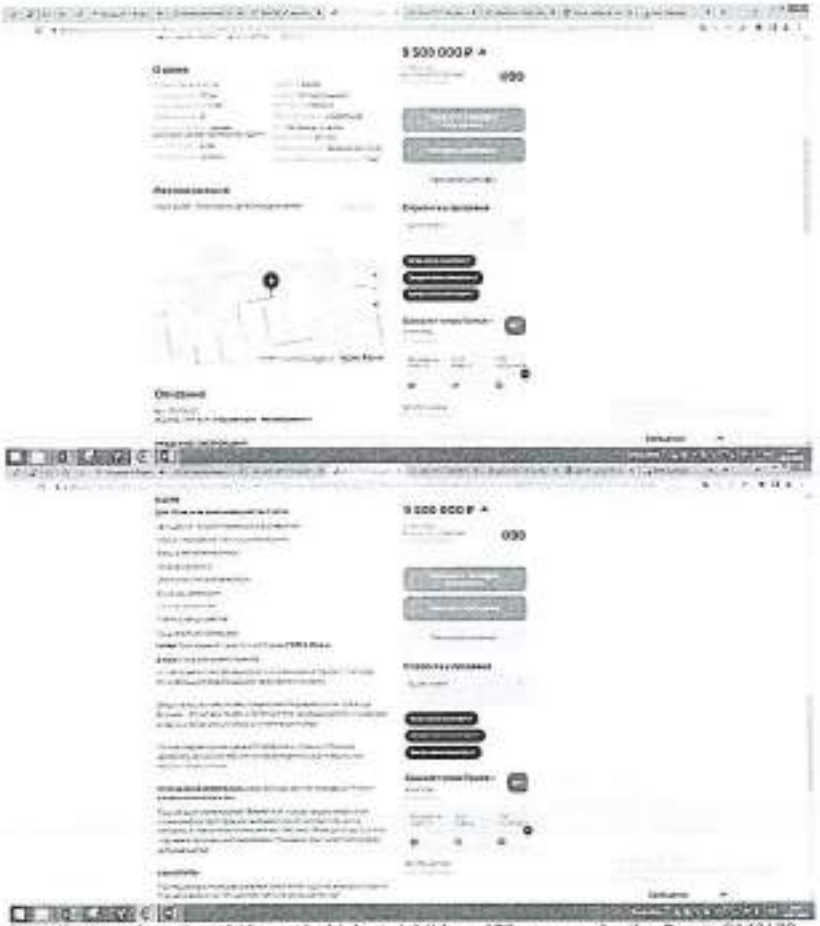
Фото №22 – Санузел второго этажа

Фото №23 – Санузел второго этажа

Приложение №2

Источники информации

https://www.avito.ru/tomsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_142_m_na_uchaske_73_sot_7709216228



https://www.avito.ru/tomsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_170_m_na_uchastke_7_sot._8143179576

https://www.avito.ru/tomsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_135_m_na_uchastke_6_sot_7588737887

510 000 ₽
https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot._snt_dnp_4418211400
1 412 000 ₽

1 412 000 ₽
https://tomsk.domclick.ru/card/sale__lot__2078011015
Участок 17 сот. (СНТ, ДНП)
2 300 000 ₽
ЭКВАЙРИНГ
БЕСПЛАТНО

https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._snt_dnp_4646583820

Приложение №3

Копии документов, предоставленных Заказчиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Задание на оценку
по договору возмездного оказания услуг по оценке
от «03» июля 2026 г.

г. Томск

«03» июля 2026 г.

Банк ВТБ (публичное акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице главного специалиста отдела экспертного администрирования Операционного Офиса РОО «Сибирский» Филиала № 5440 Банка ВТБ (ПАО) Мухаметовой Ирины Сергеевны, действующей на основании Доверенности от «01» ноября 2024 года № 3480/05/24-ДР, с одной стороны, и
Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки собственности и финансовой деятельности» (ООО «Институт оценки»), именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Директора Фоменко Ивана Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны,
вместе и каждая в отдельности именуемые «Стороны» и «Сторона» соответственно, заключили настоящее Задание на оценку (далее – «Задание») к договору возмездного оказания услуг по оценке от «03» июля 2026 г. № 3020481/0311/0002/3400 (далее – «Договор») о следующем:

1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

1.1. Объект оценки:
[illegible]

1.2. Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):
[illegible]

1.3. Характеристики Объекта оценки и его составных частей, влияющие на результаты оценки, или ссылки на документы, содержащие такие характеристики:
[illegible]

1.4. Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:
Общая долевая собственность

1.5. Наличие ограничений (обременений): [illegible]

1.6. Цель оценки: Для банковских целей

1.7. Предполагаемое использование: -

1.8. Вид стоимости Объекта оценки: [illegible]

1.9. Дата определения стоимости Объекта оценки: 06.07.2026г.

1.10. Дата осмотра Объекта оценки: -

1.11. Специальные допущения / иные существенные допущения: [illegible]

1.12. Ограничения оценки: [illegible]

1.13. Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета:
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в результате оценки, является рекомендуемой для целей, указанных в задании на оценку, в течение шести месяцев с даты составления отчета об оценке (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ);
- Отчет об оценке предназначен для использования конечным заказчиком в соответствии с целью, указанной в задании на оценку;
- Отчет об оценке не может передаваться другим организациям и физическим лицам с целью, не предусмотренной в задании на оценку;
- Отчет об оценке и результат оценки рассматриваются как единое целое для использования, иное, в том числе частями, не допускается;
- Не допускается использование отчета об оценке или любого его части иным, чем это предусмотрено условиями настоящего Задания на оценку.

1.14. Предполагаемая итоговая величина результата оценки и Отчета составит: Значение оценки. Отсутствует.

1.15. Предполагаемая итоговая величина результата оценки: Для банковских целей.

1.16. Форма представления Отчета: электронный документ

1.17. Форма представления итоговой стоимости:
Оценка стоимости производится без округления и выражается прописью на русском языке, в валюте между заказчиком или стоимость

1.18. Порядок и срок предоставления Заказчиком информации Исполнителю: -

1.19. Особенности осмотра Объекта оценки: [illegible]

1.20. Сведения о наличии декларации о соответствии Объекта оценки: [illegible]
Ф.И.О. Куйбиш Екатерина Александровна (доверенность Исполнителя). 8 903 390 50 46

1.21. Ограничения в осмотре Объекта оценки: -

1.22. Необходимость привлечения Исполнителем независимых экспертов (специалистов), обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих знания при проведении оценки: [illegible]

1.23. Оценку осуществляет(ют) следующий(ие) специалист(ы) – штатный(ые) работник(и) Исполнителя (далее – Оценщик(и)):

№ п/п	Ф.И.О.	Должность специалиста (оценщика)	Реквизиты документа об образовании, подтверждающий в получении профессиональных знаний	Наименование саморегулируемой организации, членом которой является оценщик, подтверждающий членство (Представление Исполнителя в саморегулируемой организации)	Реквизиты документа, подтверждающего факт обязательного страхования гражданской ответственности, страхования в размере страховой суммы, срок действия страхования полиса	Результаты квалификационных аттестатов с указанием специальностей оценщиков
1	Бакшеева Наталия Александровна	Оценщик, главный эксперт МКЗОВ Т от 01.10.2007 г.	диплом о профессиональной переподготовке (ПП № 499808 от 30.06.2006) выданный Томским Государственным Университетом	Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в реестр членов РОО (№ 6, февраля 2008 г., регистрационный № 0006, свидетельство 0001157 от 22.01.2026	Договор полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0000/2026/0311/001 от 27.11.2025г., срок действия с 01.01.2026г. по 31.12.2026, страховая сумма 3000000 рублей	от 17.10.2024 № 0300968-1 по направлению «Оценка недвижимости», №0300969-2 по направлению «Оценка движимого имущества»
2	Шельмина Елена Анатольевна	Оценщик, ведущий эксперт МКЗОВ Т от 27.05.2009	диплом о профессиональной переподготовке (ПП № 600031 от 04.04.2014 г., выданный НОУ ВПО «Сибирский институт финансов и банковского дела»	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включена в реестр 22.10.2014, регистрационный № 0181, свидетельство от 15.10.2026	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 0000/2026/0311/000 срок действия полиса с 15.07.2026 г. по 14.07.2027 г., страховая сумма 3000000 рублей	от 08.08.2024 № 0436867 по направлению «Оценка недвижимости», №0436868-2 по направлению «Оценка движимого имущества»

1.24. Оценка Объекта оценки будет проводиться в соответствии с федеральными законами от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При проведении оценки Объекта оценки будут применяться следующие стандарты оценочной деятельности:
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к оценке (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы к оценке (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков.

1.25. Стоимость услуг по оценке Объекта оценки: 8 000 (восемь тысяч) рублей (в том числе НДС 20%).

[illegible]

3. Срок проведения оценки в соответствии с настоящим Заданием: 2 рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Задания.

4. Настоящее Задание вступает в силу с момента подписания Сторонами и является неотъемлемой частью Договора.

5. Настоящее Задание составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От имени Заказчика:	От имени Исполнителя:
_____ / Фомичев И.С. /	_____ / Иванова И.В. /
М.П.	М.П.

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Томской области
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.01.2026, поступившего от портала Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1. Лист 1

Таблица

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
27.01.2026 г. № КУВИ-001/2026-6807780			
Кадастровый номер:	70:14:0000000:1112		
Номер кадастрового квартала:	70:14:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	04.10.1971		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	ранее учтенный		
Адрес:	Российская Федерация, Томская область, Томский муниципальный район, Зональненское сельское поселение, ДНТ "Сибирская Нивушка", земельный участок 10/ранее 14		
Площадь:	1612		
Единица измерения:	метр		
Кадастровая стоимость:	4126957,20		
Дата внесения кадастровой стоимости в ЕГРН:	01.01.2026		
Дата ранее внесенной кадастровой стоимости:	01.01.2025		
Дата утверждения кадастровой стоимости:	01.10.2024		
Дата начала применения ранее внесенной кадастровой стоимости в отношениях, возникших до внесения в ЕГРН сведений о ранее внесенной кадастровой стоимости:	01.01.2025		
Дата прекращения применения ранее внесенной кадастровой стоимости в отношениях, возникших до внесения в ЕГРН сведений о ранее внесенной кадастровой стоимости:	01.01.2026		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, которые расположены в пределах земельного участка:	ранее учтенный		
Кадастровые номера земельных участков, из которых образован земельный участок:	70:14:0000000:1107		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, из которых образован земельный участок:	ранее учтенный		
Сведения о наличии или отсутствии арестов, запрещений в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		
Сведения о наличии или отсутствии возражений в отношении объекта недвижимости, находящегося в государственной собственности, о приостановлении государственного кадастрового учета:	отсутствуют		
Сведения о наличии или отсутствии сведений о наличии в ЕГРН записи о государственной регистрации прав на объект недвижимости:	ранее учтенный		

Руководитель (уполномоченное должностное лицо) органа регистрации прав
(подпись)
Дата: 27.01.2026

Единое
на объект недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9

27.03.2024г. № КУВИ-001/2024-68577308

Кадастровый номер:	70:14:0100035:3812
Виды разрешенного использования	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Лось Евгений Андреевич. СНИЛС 137-698-966. Договор на выполнение кадастровых работ от 19.08.2021 № ЗР 19.08.2021, акт выполненных кадастровых работ: 27.09.2021
Сведения о признании помещения жилым помещением, жилым домом ранее учтенным или жилым домом, созданным путем реконструкции, а также о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Актуальные"
Особые отметки	1, 2, 3 - Сведения, необходимые для заполнения раздела 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-мест на этаже (этажах, уровнях) отсутствует
Получатель выписки	Гарипов Эдуард Рафаилович, действующий(ая) на основании доверенности "" на основе выписки БЖЕ ПТБ 95401 27032024 FP

Должность руководителя (уполномоченного должностного лица)	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Кем выдан: [illegible] Действителен: [illegible]	инициалы, фамилия

ООО «Институт оценки» г. Томск, пр. Фрунзе, 96а, тел. (3822) 52-11-49, факс 52-95-81

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

Единое
на объект недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9

27.03.2024г. № КУВИ-001/2024-68577308

Кадастровый номер:	70:14:0100035:3812

1	Правообладатель: Гурьева Юлия Сергеевна	1.1	Гурьева Юлия Сергеевна, 28.02.1991, гор. Томск-7 Томской обл., Российская Федерация СНИЛС 123-[illegible] Паспорт гражданина Российской Федерации серия 69 11 [illegible], выдан 01.06.2011, Территориальным органом УФМС России по Томской области в г. Северск Email: [illegible] Гурьева Ольга Владимировна, 28.10.2004, гор. Северск Томской обл., Российская Федерация СНИЛС 156-[illegible] Паспорт гражданина Российской Федерации серия 69 15 [illegible], выдан 09.07.2015, ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ТОМСКОЙ ОБЛ. В Г. СЕВЕРСКЕ Email: [illegible]
	Сведения о невозможности представления третьим лицам документов, содержащих персональные данные физического лица	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Общая совместная собственность 70:14:0100035:3812-70/032/2024-1 10.11.2022 10:57:02
3	Сведения об ограничении(обременении) государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона, сделки, выгоды лица, обязанного	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости		
	4.1 вид		Арендная регистрация
	дата государственной регистрации		30.08.2024 12:38:21
	номер государственной регистрации		70:14:0100035:3812-70/032/2024-19
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		не установлено
	дата, с которой установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости		не определено
	сведения о невозможности представления третьим лицам документов, содержащих персональные данные физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации		Постановление судебного пристава-исполнителя, № 38004/24/1/70015/918/268-25/70035-ИПД, выдан 26.01.2024, ОСП по Советскому району УФССП России по Томской области

Должность уполномоченного должностного лица	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Кем выдан: [illegible] Действителен: [illegible]	инициалы, фамилия

ООО «Институт оценки» г. Томск, пр. Фрунзе, 96а, тел. (3822) 52-11-49, факс 52-95-81

Выписка
из Единого государственного реестра недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9

70:21:0100015:1017

Кадастровый номер			70:14:0100015:1012
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в получении согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом	данные отсутствуют
		сведения о документах, которые осуществляют хранение обязательной документации: закладной или электронной закладной	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке	
	4.2	вид	Государственная регистрация
		дата государственной регистрации	10.12.2024 11:19:17
		номер государственной регистрации	70:14:0100015:1017-70/045/2024-17
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не установлено
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физических лиц	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по Томскому району УФССП России по Томской области, № 161611/24/70001-ИП, выдан 04.12.2024, ОСП по Томскому району УФССП России по Томской области
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в получении согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом	данные отсутствуют
		сведения о документах, которые осуществляют хранение обязательной документации: закладной или электронной закладной	

должность уполномоченного лица	Документ подписан электронной подписью	инициалы, фамилия

ООО «Инвентаризация недвижимости»
г. Томск, пр. Фрунзе, 96а, тел. (3822) 52-11-49, факс 52-25-61

Выписка
из Единого государственного реестра недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9

70:21:0100015:1017

Кадастровый номер			70:14:0100015:1012
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке	
	4.3	вид	Государственная регистрация
		дата государственной регистрации	10.12.2024 11:15:30
		номер государственной регистрации	70:14:0100015:1012-70/045/2024-16
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не установлено
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физических лиц	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по Томскому району УФССП России по Томской области, № 161611/24/70001-ИП, выдан 04.12.2024, ОСП по Томскому району УФССП России по Томской области
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в получении согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом	данные отсутствуют
		сведения о документах, которые осуществляют хранение обязательной документации: закладной или электронной закладной	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке	
	4.4	вид	Прекращение
		дата государственной регистрации	10.10.2025 18:37:02
		номер государственной регистрации	70:14:0100015:1012-70/045/2025-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Срок действия с 10.12.2024 №1 месяца с даты фактического предоставления Кредита
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391

должность уполномоченного лица	Документ подписан электронной подписью	инициалы, фамилия

ООО «Инвентаризация недвижимости»
г. Томск, пр. Фрунзе, 96а, тел. (3822) 52-11-49, факс 52-25-61

Хранит

на объект недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 8

27:00:[illegible]

Кадастровый номер: 70:14:0000003:5012

	сведения о наличии (отсутствии) предоставления прав лицу, в пользу которого имеется обременение	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации	Договор купли-продажи с использованием кредитных средств, выдан 00.11.2001
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона гостиков прежнего лица, прежнего	данные отсутствуют
	сведения об управляющей компании в договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом	данные отсутствуют
	сведения о дольщиках, которые не участвуют в проектном объединении допустимой доли участия в объединении застройщиков	
	сведения о наличии решений или заявлений в регистрирующий орган	
5	Договоры участия в долевом строительстве	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам земельных данных, предоставляемых лицу	данные отсутствуют
8	Сведения о внесении в отношении объекта прекращенного права	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
10	Сведения о наложении государственной регистрации на данный участок приняты, дата, вид его наложения	данные отсутствуют
11	Правообладатели и сведения о наличии ограничений, не зарегистрированных заявлений о проведении государственной регистрации права, перехода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, отмены в изменении объекта недвижимости	отсутствуют

полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННЫЙ ПОДПИСЬ	инициалы, фамилия

ООО «Институт оценки»
г. Томск, пр. Фрунзе, 96а, тел. (3822) 52-11-49, факс 52-25-61

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Хранит

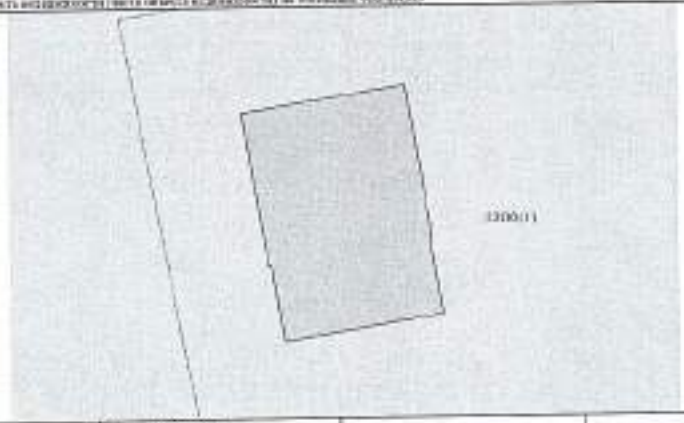
на объект недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 8

27:00:[illegible]

Кадастровый номер: 70:14:0000003:5012

Схема расположения объекта недвижимости / части объекта недвижимости на кадастровом плане территории



Масштаб: 1:200	Условные обозначения		

полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННЫЙ ПОДПИСЬ	инициалы, фамилия

ООО «Институт оценки»
г. Томск, пр. Фрунзе, 96а, тел. (3822) 52-11-49, факс 52-25-61

Раздел 5.1 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание

недвижимость

Лист № Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9

27.01.2026г. № КУВИ-001/2026-4802780

Кадастровый номер: 70:14:0100002:1012

1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости

Система координат МСК-70

Номер точки	Координаты, м X	Координаты, м Y	Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность положения характерных точек контура, м	Дубли, высота, м (1)	Дубли, высота, м (2)
1	2	3	4	5	6	7
1	353434.39	4013729.2	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	353432.92	4013701.36	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	353427.42	4013700.61	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	353427.89	4013700.46	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	353423.37	4013700.15	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	353421.7	4013730.31	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	353425.82	4013730.79	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	353425.89	4013730.64	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	353434.39	4013729.2	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

7. Сведения о наличии части(ей) объекта недвижимости, прекращении части(ей) объекта недвижимости

Площадь части(ей) объекта недвижимости, м²	данные отсутствуют
Предельная высота части(ей) объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

Документ подписан
Электронная подпись
Сертификат: [illegible]
Выдан: [illegible]
Действителен: [illegible]

[illegible] | [illegible]

ООО «Институт [illegible]»
г. Томск, пр. Фрунзе, 96а, тел. (3822) 52-11-49, факс 52-25-61

Лист 9

Здание

недвижимость

Лист № Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9

27.01.2026г. № КУВИ-001/2026-4802780

Кадастровый номер: 70:14:0100002:1012

2. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости с контуром смежного(ых) земельного участка(ов), здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Система координат МСК-70

Номер характерной точки контура	Координаты, м X	Координаты, м Y	Средняя квадратическая погрешность положения характерных точек контура, м	Дубли, высота, м (1)	Дубли, высота, м (2)	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контуром которых смежен контур данного объекта недвижимости
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Документ подписан
Электронная подпись
Сертификат: [illegible]
Выдан: [illegible]
Действителен: [illegible]

[illegible] | [illegible]

ООО «Институт [illegible]»
г. Томск, пр. Фрунзе, 96а, тел. (3822) 52-11-49, факс 52-25-61

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата" по Томской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.03.2026, поступившего на рассмотрение 27.03.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1, Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12

27.03.2026г. № КУВИ-001/2026-48017906	
Кадастровый квартал:	70:14:0100015:1008
Номер кадастрового квартала:	70:14:0100015
Дата присвоения кадастрового номера:	29.11.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Томская область, Томский муниципальный район, городское поселение, территория ДНП Сосновый Бор, земельный участок 8
Площадь:	874 +/- 21
Кадастровая стоимость, руб.:	1160550.18
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	70:14:0100015:3012
Кадастровые номера объектов незавершенного строительства, в пределах которых расположен объект недвижимости:	70:14:0100015:2114; 70:14:0100015:2116; 70:14:0100015:2117; 70:14:0100015:2142; 70:14:0100015:2143; 70:14:0100015:2144; 70:14:0100015:2147; 70:14:0100015:2148
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
Сведения о наличии решения об изъятии:	Решение от Александр Александрович, дата, регистрация, номер: 26.09.2013
Сведения о наличии ранее учтенных объектов и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

Дата выписки: 27.03.2026г.

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12

27.03.2026г. № КУВИ-001/2026-48017906	
Кадастровый номер:	70:14:0100015:1008
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, использования водных объектов, использования недр, использования сооружения	Земельный участок полностью расположен в границе зоны с реестровым номером 70.00.6.78 от 27.08.2014, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ограничения использования объектов недвижимости в третьей зоне зоны санитарной охраны Томского водозабора, расположенных вне для целей питания и водопоя скота. Третий пояс зоны санитарной охраны предусмотрен в Приказе №91 от 20.02.2014 г. выполнение мероприятий. Третий пояс зоны санитарной охраны Томского водозабора, вид для целей питания и хозяйственно-бытовых в Томске Томской области, тип: Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, в числе устанавливаемых в случаях, предусмотренных водным кодексом Российской Федерации, в отношении водных объектов зоны санитарной охраны, номер: 6.6, дата решения: 20.02.2014, номер решения: 91, наименование: ОГБУ ВО ВОСУ. Запретление нахождения, проживания на территории города Томска Томской области
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, территории территориального развития в Российской Федерации, туристской зоны	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической территории, Байкальской природной территории и исключительных или ценнейших водных объектов, водоохранных зон	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в зоне сейсмической опасности по основным сейсмическим параметрам территории, в отношении которой принято решение о комплексном освоении для государственных или муниципальных нужд	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного экологического контроля	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка	данные отсутствуют

Дата выписки: 27.03.2026г.

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1 / Всего разделов: 8 / Всего листов выписки: 12
27.03.2026г. № КУВИ-001/2026-49872980	
Кадастровый номер:	70:14:0100001:1380
Сведения о принятом(ых) или (или) находящемся(ихся) в производстве суда, органа государственной власти, органа местного самоуправления, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства линейного объекта, сооружения и использования или изъятия для государственных или муниципальных нужд	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы из земельного участка, в отношении которого принято решение об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора, о частичном/полном приостановлении участка	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки	Сведения об ограничениях прав на объект недвижимости, зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества, вид ограничения (обременения), ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия с 24.05.2024, реквизиты документа-основания: приказ от 18.02.2014 № 71 выдан Департамент природных ресурсов и охраны окружающей среды Тульской области. Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки	Гурьев Эльмира Рафиковна, действующий(ая) на основании доверенности "" от юридического лица ВТБ (ПАО), 7702070139

полное наименование должности	ЭКЗЕМПЛЯР ПОЛНОСТЬЮ СООТВЕТСТВУЕТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ	инициалы, фамилия

ООО «Институт геодезии»
г. Томск, пр. Фрунзе, 96а, тел. (3822) 52-11-49, факс 52-25-61

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1 / Всего разделов: 8 / Всего листов выписки: 12
27.03.2026г. № КУВИ-001/2026-49872980	
Кадастровый номер:	70:14:0100001:1380

1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Гурьев Юрий Аркадьевич, 28.02.1990, гор. Томск-7 Тульской обл., Российская Федерация, СНИЛС 115-940-480 08 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 8911 №555556, выдан 04.08.2011, Территориальным отделом УФМС России в Тульской области в г.Северск Tone-93@ya.ru Гурьева Ольга Владимировна, 28.10.1994, гор. Северск Тульской обл., Российская Федерация, СНИЛС 158-951-390 24 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 8911 №660518, выдан 09.07.2011, 002-003, УФМС РОССИИ ПО ТОМСКОЙ ОБЛ. В Г. СЕВЕРСКЕ Tonk-92@ya.ru
	Сведения о возможности дополнительных правообладателей (первичных, данных физических лиц)	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Общая совместная собственность 70:14:0100001:1380, № 613 28.23-2 29.11.2025 18:57:42
3	Сведения об отсутствии государственной регистрации части, права без необходимости иному лицу подать заявление третьего лица, номера	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
	4.1 вид		Аренда земли собственника
	дата государственной регистрации		26.01.2026 17:30:11
	номер государственной регистрации		70:14:0100001:1380.70.0013.2026.11
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости		не установлено
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости		не определено
	сведения о возможности дополнительных правообладателей (первичных, данных физических лиц)		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации		Постановление судебного пристава-исполнителя № 36974311/7081/371230/27.70002.1001, выдан 26.01.2026, ОСП по Томскому району УФССП России Тульской области

полное наименование должности	ЭКЗЕМПЛЯР ПОЛНОСТЬЮ СООТВЕТСТВУЕТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ	инициалы, фамилия

ООО «Институт геодезии»
г. Томск, пр. Фрунзе, 96а, тел. (3822) 52-11-49, факс 52-25-61

Земельный участок
(вид объекта недвижимости)

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

27.01.2026г. № КУВИ-001/2026-4067/2090

Кадастровый номер: 70:14:0100037:3289

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органа	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и в договоре управления залогом, или иной договор залога для управления залогом	данные отсутствуют
		сведения о аннотации, которой осуществляют правовую обеспеченной документарной ипотечной или электронной ипотечной закладной	
		сведения о внесении платежей или довнесений в регистрирующий орган сведений об аресте	
	4.2	вид	государственная регистрация
		дата государственной регистрации	10.12.2025 11:19:12
		номер государственной регистрации	70:14:0100037:3289-70/012/2025-10
		срок, на который установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости	не установлено
		срок, в период которого установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости	не определено
		сведения о невозможности проведения третьим лицам	данные отсутствуют
		сведения о государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по Тяжинскому району УФССП России по Тяжинской области. № 10157172-7009-(178208-23-70001-ИП), выдан 04.12.2025, ОСП по Тяжинскому району УФССП России по Тяжинской области
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органа	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и в договоре управления залогом, или иной договор залога для управления залогом	данные отсутствуют
		сведения о аннотации, которой осуществляют правовую обеспеченной документарной ипотечной или электронной ипотечной закладной	
		сведения о внесении платежей или довнесений в регистрирующий орган сведений об аресте	

Документ подписан ЭП
Электронный подпись
Сертификат: [illegible]
Действителен с [illegible] по [illegible]

должность ответственного лица	инициалы, фамилия

ООО «Институт оценки»
г. Томск, пр. Фрунзе, 96а, тел. (3822) 52-11-49, факс 52-25-61

Земельный участок
(вид объекта недвижимости)

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 13

27.01.2026г. № КУВИ-001/2026-4067/2090

Кадастровый номер: 70:14:0100037:3289

		сведения о внесении платежей или довнесений в регистрирующий орган сведений об аресте	
	4.3	вид	государственная регистрация
		дата государственной регистрации	10.12.2025 11:12:30
		номер государственной регистрации	70:14:0100037:3289-70/012/2025-15
		срок, на который установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости	не установлено
		срок, в период которого установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости	не определено
		сведения о невозможности проведения третьим лицам	данные отсутствуют
		сведения о государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по Тяжинскому району УФССП России по Тяжинской области. № 10157172-7009-(178208-23-70001-ИП), выдан 04.12.2025, ОСП по Тяжинскому району УФССП России по Тяжинской области
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органа	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и в договоре управления залогом, или иной договор залога для управления залогом	данные отсутствуют
		сведения о аннотации, которой осуществляют правовую обеспеченной документарной ипотечной или электронной ипотечной закладной	
		сведения о внесении платежей или довнесений в регистрирующий орган сведений об аресте	
	4.4	вид	Прочие
		дата государственной регистрации	10.11.2025 10:17:13
		номер государственной регистрации	70:14:0100037:3289-70/012/2025-1
		срок, на который установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Срок действия с 18.11.2025 [illegible]
		срок, в период которого установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Залог ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391

Документ подписан ЭП
Электронный подпись
Сертификат: [illegible]
Действителен с [illegible] по [illegible]

должность ответственного лица	инициалы, фамилия

ООО «Институт оценки»
г. Томск, пр. Фрунзе, 96а, тел. (3822) 52-11-49, факс 52-25-61

Лист 7

Земельный участок			
или объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12

27.06.2024г. № КУВИ-001/2024-481/2969

Кадастровый номер: 70:12:0180001:1189

	Сведения о возможности предоставления земельного участка иностранным гражданам, лицам без гражданства	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации	Договор купли-продажи с использованием кредитных средств, выдан 09.11.2012
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничения прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом в залоге недвижимости, если такой договор заключен для обеспечения обязательств	данные отсутствуют
	сведения о залогодержателе, которому осуществлено кредитование физическим лицам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам, являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства	
7	Доверенности участника долевого строительства	не зарегистрированы
8	Сведения о судебном акте, акте органа публичной власти	данные отсутствуют
9	Сведения о возможности предоставления земельного участка гражданам, лицам физическим лицам	данные отсутствуют
9	Сведения о выгораниях и изменениях характеристик земельного участка	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют
11	Примечания и сведения о наличии возражений, не регистрируемых заявлений о приостановке государственного кадастрового учета (приостановлении прав, ограничения прав, обременения объекта в связи с наличием спора в отношении объекта недвижимости	отсутствуют

должность уполномоченного лица		инициалы, фамилия

ООО «Институт оценки»
г. Томск, пр. Фрунзе, 96а, тел. (3822) 52-11-49, факс 52-35-61

Лист 8

Земельный участок			
или объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12

27.06.2024г. № КУВИ-001/2024-481/2969

Кадастровый номер: 70:12:0180001:1189

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из состава сельскохозяйственного назначения	данные отсутствуют

должность уполномоченного лица		инициалы, фамилия

ООО «Институт оценки»
г. Томск, пр. Фрунзе, 96а, тел. (3822) 52-11-49, факс 52-35-61

Раздел 3 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

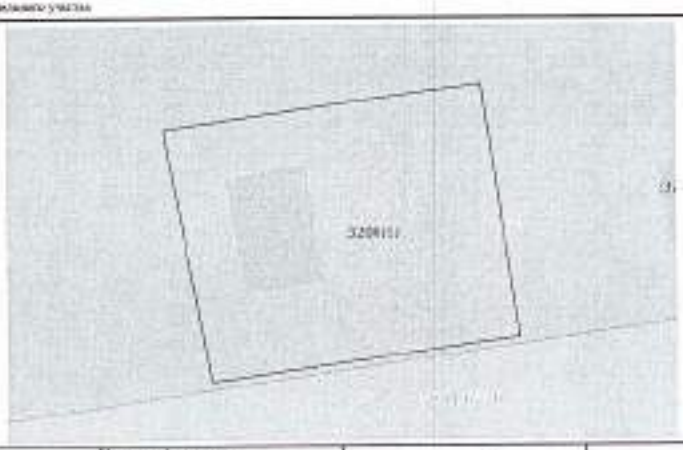
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

27.01.2026г. № КУВИ-001/2026-606/2960

Кадастровый номер: 70:14:0100001:1280

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400

Условные обозначения:

Заместитель начальника отдела			инициалы, фамилия

ООО «Институт оценки»
г. Томск, пр. Фрунзе, 90а, тел. (3822) 52-11-49, факс 52-25-61

Раздел 3 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17

27.01.2026г. № КУВИ-001/2026-606/2960

Кадастровый номер: 70:14:0100001:1280

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Квадратичная ошибка определения участка	Смежный кадастровый квартал, смежный земельный участок
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	85°41'6	59.1	данные отсутствуют	70:14:0100001:1280(1)	636013, Томская обл. г. Северск, ул. Станкостр. д. 4 кв. 105
2	1.1.2	1.1.3	177°45'8	28.19	данные отсутствуют	70:14:0100001:1280(1)	здание отсутствует
3	1.1.3	1.1.1			данные отсутствуют	70:14:0100001:1280(1)	земельный участок 70:14:0100001:1280 (1) по адресу: 636010, обл. Томская, р-н Матвеевский, г. Северск, ул. Пионерская, д. 19
4	1.1.1	1.1.4	181°41'8	31	данные отсутствуют	70:14:0100001:1280(1)	здание отсутствует
5	1.1.4	1.1.1	145°21'3	28.19	данные отсутствуют	70:14:0100001:1280(1)	здание отсутствует

Заместитель начальника отдела		инициалы, фамилия

ООО «Институт оценки»
г. Томск, пр. Фрунзе, 90а, тел. (3822) 52-11-49, факс 52-25-61

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12

УСТАНОВЛЕНИЕ ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Кадастровый номер: 70:14:0100101:1200

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат МСК-70, зона 4

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	151449.71	4111757.19	-	0.2
2	151446.52	4111757.78	-	0.2
3	151446.93	4111760.17	-	0.2
4	151451.01	4111757.78	-	0.2
5	151448.79	4111753.19	-	0.2

должность уполномоченного должностного лица	ЗАГЛАВНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ	инициалы, фамилия

ООО «Институт оценки»
г. Томск, пр. Фрунзе, 96а, тел. (3822) 52-1-49, факс 52-25-61

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12

УСТАНОВЛЕНИЕ ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Кадастровый номер: 70:14:0100101:1200

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения использования или обременения земельного участка или объекта недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	2016	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия не установлен. реквизиты документа основания: приказ от 20.02.2014 № 71 выдан: Департамент природных ресурсов и охраны окружающей среды Томской области. Содержание ограничения (обременения): Отраслевая использование объектов недвижимости в третьем поясе зоны санитарной охраны Томского водозабора подземных вод для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения населения г. Томска Томской области предусмотрен в Приказе №71 от 20.02.2014 г. Реестровый номер границы: 70.00.6.16. Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: Третий пояс зоны санитарной охраны Томского водозабора подземных вод для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения населения г. Томска Томской области. Третий пояс зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, в виде установленных в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в исключительных случаях иных объектов зоны санитарной охраны. Номер: 0.0

должность уполномоченного должностного лица	ЗАГЛАВНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ	инициалы, фамилия

ООО «Институт оценки»
г. Томск, пр. Фрунзе, 96а, тел. (3822) 52-1-49, факс 52-25-61

Приложение №4

Копии документов Оценщика

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

ekosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

11.10.2017 г. № 1491

Мальцева Елена Александровна

Включен(а) в реестр членов от 22.10.2014 г.
Реестровый номер 1491

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 02.10.2014 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию по основании решения Общего собрания членов (Протокол №43 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент В. Н. Лебединский

000325

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 043896-1 «06» сентября 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Мальцевой Елене Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «06» сентября 2024 г. № 369

Директор А.С. Бунин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «06» сентября 2027 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 043895-2 «06» сентября 2024

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

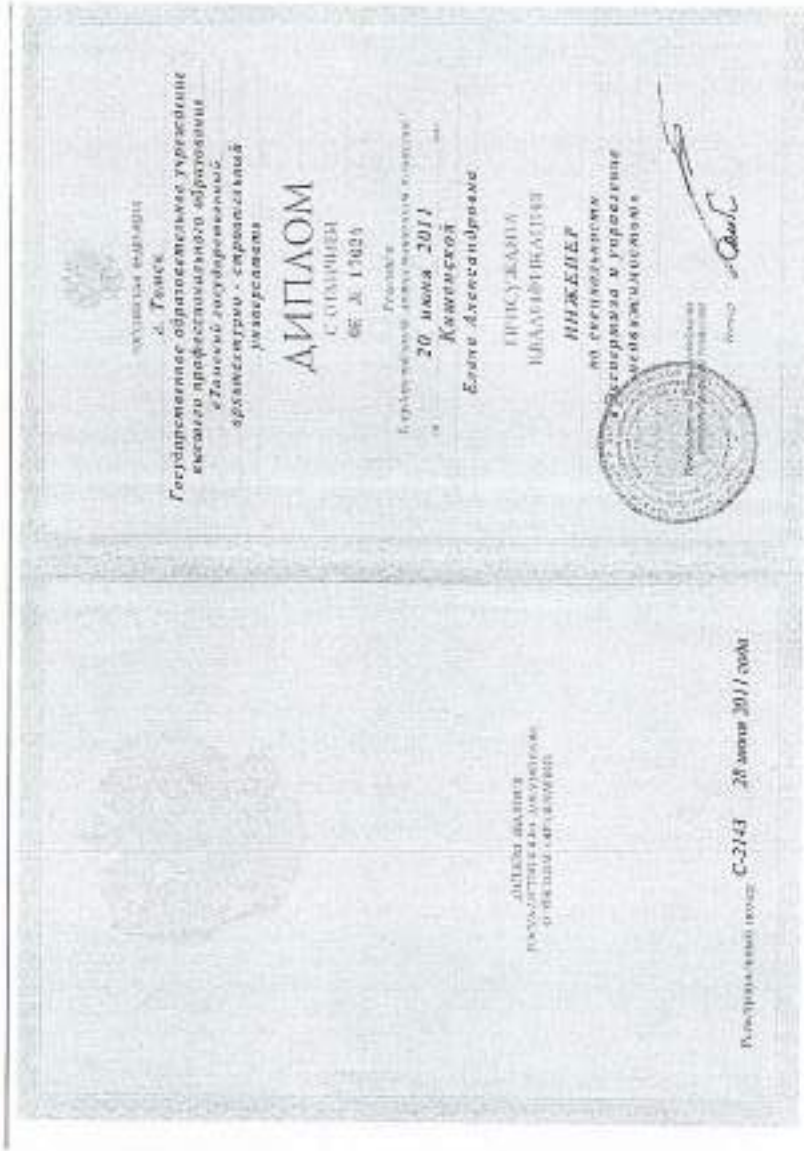
выдан Мальцевой Елене Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «06» сентября 2024 г. № 369

Директор А.С. Бунков

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «06» сентября 2027 г.



Российская Федерация
г. Томск
Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Томский государственный архитектурно-строительный университет»

ДИПЛОМ

С ОТЛИЧИЕМ
ФК № 17024

Решение
Государственной экзаменационной комиссии
от 20 июня 2011 года
Кишенской
Елене Александровне

ПРИСУЖДАЮ
КВАЛИФИКАЦИЮ
ИНЖЕНЕР
по специальности
«Экспертиза и управление недвижимостью»

Ректор

Дипломы выдаются государственным аккредитованным образовательным учреждениям

Регистрационный номер С-2143 28 июня 2011 года

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

541Е 000032

Настоящий диплом выдан КИШЕНСКОЙ ЕЛЕНЕ АЛЕКСАНДРОВНЕ

в том, что она(а) с 01 октября 2013 г. по 04 апреля 2014 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» (НОУ ВПО САФБД)

по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Аттестационная комиссия решением от 04 апреля 2014 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) КИШЕНСКОЙ ЕЛЕНЫ АЛЕКСАНДРОВНЫ

на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценочной деятельности

Ректор (директор)

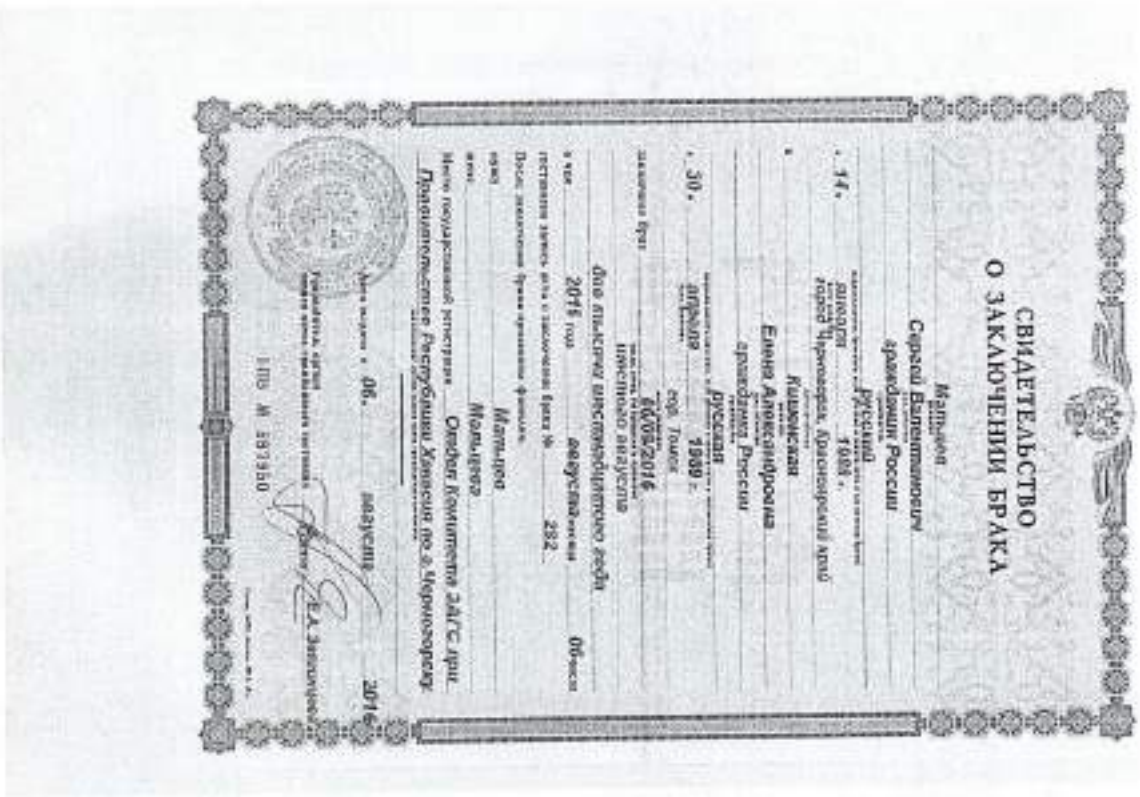
Город Новосибирск 2014

Диплом является документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение новых видов профессиональной деятельности

Регистрационный номер 027

ООО «Институт оценки»
г. Томск, пр. Фрунзе, 96а, тел. (3822) 52-11-49, факс 52-25-61



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Мальцев
Сергей Валентинович
гражданин России
русский
«14» января 1988 г.
город Черноворск, Красноярский край

Кишенская
Елена Александровна
гражданка России
русская
«30» апреля 1989 г.
гор. Томск

заключен брак 06/09/2016
имеется запись
для лиц, не достигших шестнадцатого года
в чем 2016 года августа 06 числа
составлена запись акта о заключении брака № 282
После заключения брака присвоены фамилии:
мужа Мальцев
жены Мальцева
Место государственной регистрации Отдел Комитета ЗАГС при Правительстве Республики Хакасия по г. Черноворску

Дата выдачи «06» августа 2016

Руководитель органа, совершившего регистрацию Е.А. Зайцева

ЕПБ № 387950

ООО «Институт оценки»
г. Томск, пр. Фрунзе, 96а, тел. (3822) 52-11-49, факс 52-25-61

PECO RESO ГАРАНТИЯ GARANTIA

ПОЛИС

к договору страхования ответственности аудитора

№022/28900 1035 от 10.07.2025 г.

[illegible]

Дата заключения полиса «10» июля 2025 г. **Валюта страхования:** Российский рубль

Страхователь:	**МАЛЬЦЕВА ЕЛЕНА АЛЕКСАНДРОВНА** Дата рождения: [illegible] Адрес места жительства: г. Томск, ул. Пушкина, 37, кв.77 Паспорт РФ: 969; 607707 выдан 21.08.2006 г. [illegible]

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 10.07.2026 г. по 24 часа 00 минут 10.07.2026 г.
2. Объект страхования:	2.1. По настоящему полису Российская Федерация имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба имуществу, находящемуся под страхованием по договору на проведение аудиторской проверки, и/или третьим лицам. 2.2. Действие Договора страхования распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиком, а также с аккредитованными организациями, имеющими [illegible] в образовании, общественных организациях, начиная с [illegible] 2025 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт причинения ущерба должным образом Страхователем вследствие нарушения требований федеральных стандартов, норм, отраслевых и правил аудиторской деятельности, установленных федеральными законами, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, иным аудиторским ущербу. 3.2. Предусмотрено наличие причинно-следственной связи между действиями Страхователя, приведшими к причинению ущерба.
4. Страховая сумма:	[illegible] рублей 00 копеек.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы.
6. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования.
7. Прилагаемые документы:	- Приложение №1 Заявление на страхование ответственности аудитора; - Договор страхования ответственности аудитора №022/28900 1035 от 10.07.2025 г.; - Правила страхования.

Представитель страховщика Шульга Е.А. Дата 10.07.2025

Страхователь

Е.А. Мальцева

Начальник отдела [illegible] страхования

PECO RESO ГАРАНТИЯ GARANTIA

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, включающей договора на проведение аудита № 922/21792039

[illegible]

Дата оформления полиса «26» ноября 2024 г. **Валюта страхования:** Российский рубль

Страхователь:	**Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки собственности и финансовой деятельности»** Юридический адрес: 634034, Россия, г. Томск, пр. Фрунзе, 96а ИНН: 7017[illegible] тел. (3822) 52-25-57 Банковские реквизиты: р/с 40702810[illegible] Томское отделение №8616 ПАО Сбербанк г. Томск, к/с 30101810[illegible], БИК 046[illegible]

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут «01» января 2025 г. по 24 часа 00 минут «31» декабря 2025 г.
2. Объект страхования:	2.1. По настоящему полису Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение аудита, и связанные с риском ответственности за причинение вреда жизни или имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего аудиторскую деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов аудита, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области аудиторской деятельности, стандартов и правил аудиторской деятельности. 2.2. Действие Договора страхования распространяется на работы, оказанные аудитором аудиторскими организациями, которые были назначены Страхователем в базе правила Аудиторского Страхового полиса с [illegible] 01.01.2025 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения по договору на проведение аудита, и при аудите, произведенной аудиторскими организациями, которые были назначены Страхователем в базе правила Аудиторского Страхового полиса, вследствие нарушения требований Федерального закона, регулирующего аудиторскую деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов аудита, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области аудиторской деятельности. 3.2. Предусмотрено наличие причинно-следственной связи между обстоятельствами, ставшими основанием для предъявления к Страхователю страхового случая.
4. Страховая сумма:	[illegible] копеек на весь период действия полиса. [illegible] ответственности по полису Договора страхования.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы.
6. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования.
7. Прилагаемые документы:	- Приложение №1 Заявление на страхование; - Договор страхования гражданской ответственности №022/21792039 от «26» ноября 2024 г.; - Правила страхования.

Страхователь
Директор

Е.В. Фадеева

Страховщик
Страховой агент
Филиала САО «РЕСО-Гарантия» в г. Томске

О.В. Фадеева