



НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТНАЯ КОМПАНИЯ

ЧЛЕН СОЮЗА НЕЗАВИСИМЫХ ЭКСПЕРТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ «СУММА МНЕНИЙ»
ПОБЕДИТЕЛЬ В НОМИНАЦИИ «ЛИДЕР ПО УЧАСТИЮ В СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗАХ»
ЛИДЕР ОЦЕНКИ 2023

ОГРН 1185476090524, ИНН 5403045395, КПП 540301001
Факт. адрес: 630007, г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, д.7 офис 207
Почтовый адрес: 630048, г. Новосибирск, ул. Покрышкина, д.1, кв. 24
Тел.: +7(383) 381-28-27; +7-913-734-53-00; +7-953-889-89-93
E-mail: nek.bs@bk.ru

г. Новосибирск, 2025 г.

ОТЧЕТ №25/020-962

об оценке объекта оценки

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: 1/4 доля в общей долевой собственности на помещение, назначение: жилое, площадь: 59 кв.м., количество этажей: 1, кадастровый номер: 70:14:0333003:193.

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:** Томская область, Томский район, с. Турунтаево, пер. Тихий, д. 8, кв. 2

ДАТА ОЦЕНКИ: 07 февраля 2025 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ
ОТЧЕТА:** 14 февраля 2025 г.



Резолютивная часть отчета об оценке объекта оценки

Исх. №25/020-962
от 14 февраля 2025 г.

Финансовому управляющему
Гр. РФ Хмелюк Т.В. (ИНН 701405759340)
Комарских А.Н.

Уважаемый Александр Николаевич!

На основании Договора об оценке объекта оценки №25/031Ф/упр-1308 от 06.02.2025 г. заключенного между ООО Независимая Экспертная Компания «Бизнес Советник» и Финансовым управляющим Хмелюк Татьяны Владимировны (ИНН 701405759340, СНИЛС 116-057-991 57) – Комарских Александр Николаевич (ИНН 701410007917, СНИЛС: 149-175-420 80, член ААУ «СЦЭАУ» (ИНН 5406245522, ОГРН 1035402470036)), действующий на основании определения Арбитражного суда Томской области от 06.08.2024 г. (резолютивная часть определения объявлена 05 августа 2024 года.) по делу А67-6104/2024 (далее основание для проведения оценки), произведена оценка рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 07 февраля 2025 г.

Проведенные исследования и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений рыночная стоимость объекта оценки составляет, округленно:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Помещение, назначение: жилое, площадь: 59 кв.м., количество этажей: 1, кадастровый номер: 70:14:0333003:193. Адрес (местонахождение): Томская область, Томский район, с. Турунтаево, пер. Тихий, д. 8, кв. 2	399 000 (Триста девяносто девять тысяч) руб.
1/4 доля в общей долевой собственности на помещение, назначение: жилое, площадь: 59 кв.м., количество этажей: 1, кадастровый номер: 70:14:0333003:193. Адрес (местонахождение): Томская область, Томский район, с. Турунтаево, пер. Тихий, д. 8, кв. 2	99 750 (Девяносто девять тысяч семьсот пятьдесят) руб.

Оценка была проведена, а отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ; Федеральных стандартов оценки ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО №IV, ФСО №V, ФСО №IV утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200, ФСО №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611; Свода стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков – СРОО «Экспертный совет».

Все исходные материалы, использованные оценщиком при составлении настоящего Отчета об оценке, хранятся в архиве ООО НЭК «Бизнес Советник». Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике, примененной в рамках настоящего отчета об оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам, по тел.: +7(383) 381-28-27; +7-913-734-53-00; e-mail: nek.bs@bk.ru

Благодарим Вас за доверие и возможность оказать услуги!

С уважением,

Генеральный директор ООО НЭК «БИЗНЕС СОВЕТНИК»

Сертифицированный оценщик недвижимости / Крутых А.В. /



ОГЛАВЛЕНИЕ

Резолютивная часть отчета об оценке объекта оценки	3
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. Дата оценки и составления отчета об оценке, порядковый номер отчета об оценке	6
1.2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	6
1.3. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов	6
1.4. Сведения об оценщике и исполнителе	12
1.4.1. Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора	12
1.4.2. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	13
1.4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени участия в проведении оценки объекта оценки	13
1.5. Сведения о заказчике оценки.....	14
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.....	14
1.7. Основные этапы процесса оценки	15
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в том числе не отраженные в задании на оценку	15
1.9. Используемая терминология и основные понятия	18
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
2.1. Характеристика местоположения объекта оценки	21
2.1.1. Общая характеристика Томской области	21
2.1.2. Краткие сведения о Томском районе (Томская обл.)	23
2.1.3. Местоположение Объекта оценки	23
2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	25
2.2.1. Сведения о физических свойствах объекта оценки	25
2.2.2. Фотографии объекта оценки	28
2.2.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки.....	30
2.3. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки.....	30
2.4. Другие факторы и характеристики.....	30
2.5. Сведения о собственнике объекта оценки, балансовая стоимость объекта оценки	31
2.6. Перечень использованных документов при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	31
2.6.1. Перечень документов, полученных от Заказчика оценки.....	31
2.6.2. Перечень документов, полученных из других источников	31
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	32
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	32
3.1.1. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации за 2024 г.....	32
3.1.2. Основные показатели социально-экономического развития Томской области за ноябрь 2024 г.....	34
3.2. Анализ наиболее эффективного использования.....	36
3.2.1. Наиболее эффективное использование земельного участка, как свободного	37
3.2.2. Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями	37
3.2.3. Наиболее эффективное использование оцениваемого объекта	38
3.2.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	38
3.3. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....	38
3.3.1. Анализ цен на жилые дома и земельные участки в Томской обл.	39
3.4. Анализ фактических данных о ценах предложений (или сделок) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект	40
3.4.1. Анализ рынка предложений по продаже жилых домов	40
3.4.2. Анализ рынка предложений по продаже земельных участков.....	42
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	45
3.6. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	46
3.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	46

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	48
4.1. Выбор методов оценки в рамках различных подходов (или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки)	48
4.1.1. Затратный подход	48
4.1.2. Доходный подход.....	48
4.1.3. Сравнительный подход	48
4.1.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; обоснование отказа от использования подхода к оценке.....	49
4.2. Расчет стоимости улучшений земельного участка в рамках сравнительного подхода	49
4.2.1. Общие положения.....	49
4.2.2. Выбор и обоснование объектов аналогов, выбор единиц сравнения.....	50
4.2.3. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. Обоснование корректировок	52
4.2.4. Вывод по разделу	59
4.3. Согласование результатов	59
5. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	60
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	61
7. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ДОКУМЕНТОВ	62
8. ПРИЛОЖЕНИЯ	63
8.1. Документы, предоставленные Заказчиком оценки (устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы)	63
8.2. Рыночная информация	80
8.3. Другая информация	85
8.4. Заключение специальных экспертиз.....	85
8.5. Прочие документы	85
8.6. Копии документов, содержащие сведения об Оценщике и Исполнителе.....	85

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Дата оценки и составления отчета об оценке, порядковый номер отчета об оценке

В соответствии с п. 1 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться: дата составления и порядковый номер отчета»:

Порядковый номер отчета об оценке: 25/020-962
Дата составления отчета об оценке: 14 февраля 2025 г.

1.2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

В соответствии с п. 2 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должно содержаться основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки»:

Договор об оценке объекта оценки №25/031Ф/упр-1308 от 06.02.2025 г. заключенный между ООО Независимая Экспертная Компания «Бизнес Советник» и Финансовым управляющим Хмелюк Татьяны Владимировны (ИНН 701405759340, СНИЛС 116-057-991 57) – Комарских Александр Николаевич (ИНН 701410007917, СНИЛС: 149-175-420 80, член ААУ «СЦЭАУ» (ИНН 5406245522, ОГРН 1035402470036)), действующий на основании определения Арбитражного суда Томской области от 06.08.2024 г. (резолютивная часть определения объявлена 05 августа 2024 года.) по делу А67-6104/2024.

1.3. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов

В соответствии с п. 1 Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «оценка объекта оценки выполняется оценщиком на основе задания на оценку, которое является неотъемлемой частью договора на оценку объекта оценки».

В соответствии с п. 3 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должна содержаться информация, содержащаяся в задании на оценку»:

Таблица 1.1. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Объект оценки	1/4 доля в общей долевой собственности на помещение, назначение: жилое, площадь: 59 кв.м., количество этажей: 1, кадастровый номер: 70:14:0333003:193. Адрес (местонахождение): Томская область, Томский район, с. Турунтаево, пер. Тихий, д. 8, кв. 2
Тип оцениваемого имущества	Недвижимое имущество
Состав объекта оценки	Не имеет составных частей
Идентификация объекта оценки	<u>Количественные и качественные характеристики объекта оценки:</u> Тип объекта: помещение Назначение: жилое Кадастровый номер: 70:14:0333003:193 Площадь, кв.м.: 59 Этажность: 1 Материал стен дома: кирпич Год постройки: н/д Состояние дома: неудовлетворительное Состояние отделки квартиры: простая отделка Кадастровая стоимость, руб.: 697539,68 Дата определения: 01.01.2023 г. <u>Существующие имущественные права на объект оценки:</u> - общая долевая собственность: Хмелюк Татьяна Владимировна (доля 1/4). Иные права на объекты оценки, кроме указанных в графе «Имущественные права на объекты оценки» – н/д. <u>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</u> - право собственности <u>Ограничения и обременения прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки:</u> Ограничения (обременения) вышеуказанных прав, в том числе в отношении

	каждой из частей объекта оценки – н/д.								
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или <u>ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</u>	Согласно приложению №2 к Договору об оценке объекта оценки №25/031Ф/упр-1308 от 06.02.2025 г. (информация подтверждается Заказчиком оценки путем подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов. Также Заказчик оценки подтверждает, что информация соответствует известным ему фактам, планы и прогнозы отражают ожидания Заказчика), оценщику были предоставлены следующие документы от Заказчика оценки: <table> <tr> <th>Наименование</th><th>Вид документа</th></tr> <tr> <td>Определение Арбитражного суда Томской области от 06.08.2024 г. (резолютивная часть определения объявлена 05 августа 2024 года.) по делу А67-6104/2024</td><td>Копия</td></tr> <tr> <td>Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-210751428 от 22.08.2024 г.</td><td>Копия</td></tr> <tr> <td>Акт обследования жилого помещения, расположенного по адресу: РФ, Томская область, Томский район, с. Турунтаево, пер. Тихий, д. 8, кв. 2 от 29.01.2025 г. №1</td><td>Копия</td></tr> </table>	Наименование	Вид документа	Определение Арбитражного суда Томской области от 06.08.2024 г. (резолютивная часть определения объявлена 05 августа 2024 года.) по делу А67-6104/2024	Копия	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-210751428 от 22.08.2024 г.	Копия	Акт обследования жилого помещения, расположенного по адресу: РФ, Томская область, Томский район, с. Турунтаево, пер. Тихий, д. 8, кв. 2 от 29.01.2025 г. №1	Копия
Наименование	Вид документа								
Определение Арбитражного суда Томской области от 06.08.2024 г. (резолютивная часть определения объявлена 05 августа 2024 года.) по делу А67-6104/2024	Копия								
Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-210751428 от 22.08.2024 г.	Копия								
Акт обследования жилого помещения, расположенного по адресу: РФ, Томская область, Томский район, с. Турунтаево, пер. Тихий, д. 8, кв. 2 от 29.01.2025 г. №1	Копия								
Осмотр объекта оценки	Осмотр объекта оценки не проводится оценщиком, поскольку Заказчик оценки не может обеспечить доступ, объект оценки расположен в другом регионе. Документы предоставлены Заказчиком оценки.								
Цель оценки (необходимость проведения оценки)	Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки с применением общепринятых подходов к оценке. Результаты оценки предполагается использовать для проведения процедуры банкротства (процедура реализации имущества должника).								
Нормативная база оценки (используемые стандарты оценки)	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ, а также в соответствии с: - Общими стандартами оценки: - федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; - федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; - федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; - федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; - федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; - федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г. - Специальными стандартами оценки: - федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.; - иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области оценочной деятельности; - стандартами и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоят физические лица (оценщики), выполняющие настоящую оценку и у которых с Исполнителем заключены трудовые Договоры. - а также положениями методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвитии России (с момента разработки и принятия таких методических рекомендаций Минэкономразвитии России). До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. №884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I – ФСО VI.								
Вид стоимости и предпосылки стоимости	В соответствии со ст. 130 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный управляющий привлекает оценщика для определения стоимости имущества должника. Начальная цена продажи предприятия, иного имущества должника устанавливается на основании рыночной								

	стоимости такого имущества, определенной в соответствии с отчетом об оценке. Рыночная стоимость (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ). Предпосылки стоимости: • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки – неопределенные лица; • дата оценки – текущая; • предполагаемое использование объекта: для проведения процедуры банкротства (процедура реализации имущества должника); • характер сделки: сделка в условиях вынужденной продажи
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	07 февраля 2025 г.
Срок проведения оценки	06 февраля 2025 г. – 14 февраля 2025 г.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	• Результаты оценки действительны лишь для проведения процедуры банкротства (процедура реализации имущества должника). • Результаты оценки и отчет об оценке не могут использоваться Заказчиком оценки в каких-либо других целях. • Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами. • В соответствии с письмом Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 30 мая 2005 г., оценка, данная имуществу оценщиком, <u>носит лишь рекомендательный характер</u>, т.е. не является обязательной. Даже если предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер. Это означает, что решение о конечной цене сделки Заказчик всегда должен принимать самостоятельно или путем переговоров с контрагентом, используя отчет лишь как консультационную услугу. • В связи с этим, Исполнитель не принимают на себя ответственность за решения, принятые Заказчиком или третьими лицами по распоряжению оцениваемым имуществом. • В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Специальные допущения, иные существенные допущения	• В соответствии с п. 4 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г. в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке. • Все расчеты выполнены Оценщиками в табличном процессоре Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой программы, если иное прямо не указывается в отчете. • При проведении расчетов допускается округление некоторых значений по математическим правилам округления. Округление может несущественно повлиять на результат оценки. • Результаты оценки, содержащееся в отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете об оценке. • Ни весь отчет об оценке в целом, ни любая его часть, ни любые ссылки на данный документ не могут быть включены в какие-либо публикации, проспекты или инструкции, и изданы без письменного одобрения Исполнителя формы и контекста таких публикаций. Информация, изложенная в отчете об оценке, является конфиденциальной и может быть использована только для цели,

	заявленной в Договоре (см. цели оценки). Исполнитель не принимает на себя ответственность, если отчет об оценке будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей. - Любая копия отчета об оценке является недействительной, если она не заверена нотариусом или самим Исполнителем. - Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Никакие события, произошедшие после даты оценки, не могут являться основанием для претензий к Исполнителю. - Отчет об оценке представляет собой <u>профессиональное суждение оценщика</u> без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми. - Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами. - От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного Договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие использования результатов отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе оказания услуг. - Согласно ст. 146 Налогового кодекса РФ объектом налогообложения является реализация. При расчёте рыночной стоимости объекта исполнителем является Оценщик. Положениями статей 14 и 15 ФЗ-135 не предусмотрены ни права, ни обязанности Оценщика определять НДС при определении рыночной стоимости объекта оценки. - В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не признаются объектом обложения НДС. - Осмотр объекта оценки не проводится оценщиком, поскольку Заказчик оценки не может обеспечить доступ, объект оценки расположен в другом регионе. Документы предоставлены Заказчиком оценки. - В виду того, что осмотр объекта оценки не проведен из-за удаленности объекта оценки и не предоставлении доступа к объекту оценки, то при оценке может быть введена дополнительная корректировка на наличие возможно неучтенных элементов (см. ФСО № 7: ч. III п.5: «...В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра). - Фотографии внутренних помещений объекта оценки заказчиком не предоставлены. Описание состояния было определено по данным предоставленной документации.
Ограничения оценки	- Для определения рыночной стоимости объекта оценки Исполнитель опирается как на информацию, предоставленную Заказчиком, так и на информацию, полученную самостоятельно в результате проведения оценки. - По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта. - Исполнитель не занимается измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. - При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и на оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

- Оценщик не учитывал присутствие вредоносных материалов и веществ, а также стоимость их удаления. При составлении настоящего отчета, оценщик исходит из того, что на территории объекта оценки нет вредоносных почв, ограничивающих его наилучшее и наиболее эффективное использование.
- Оценщик не принимает на себя ответственность в случае обнаружения каких-либо загрязнений, ни за отсутствие экспертизы или научных знаний, необходимых для выявления загрязнений. Если впоследствии будет установлено, что загрязнение существует на оцененном объекте или на любом соседнем участке, или что возникли ограничения на использование объекта, которое может вызвать загрязнения, то во всех таких случаях итоговая стоимость может снизиться.
- Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
- При проведении оценки предполагалось, что объект недвижимости соответствует всем санитарным и экологическим нормам, соблюдены все правила и нормы противопожарной безопасности, охраны помещений и ценностей, безопасности проведения работ и иные аналогичные нормы.
- Исполнитель не принимает на себя ответственность, если после составления Отчета станет известно, что имелась дополнительная документация или обстоятельства, которые могли бы повлиять на стоимость объекта оценки. Исполнитель исходил из достоверности и полноты письменной и устной информации, фотоматериалов и документации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком, поскольку в обязанности Исполнителя, не входит проведение экспертизы документов на предмет их полноты и подлинности, соответствия действующему законодательству. Исполнитель не принимает на себя ответственности:
 - а) за выводы, сделанные на основе документов, фотоматериалов и информации, содержащих недостоверные сведения;
 - б) за выводы, сделанные на основе недостаточно полного пакета предоставленных документов по объекту оценки;
 - в) в случае замалчивания Заказчиком информации, которая могла повлиять на стоимость объекта оценки (если таковая имела место).
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Объект оценки свободен от каких-либо дополнительных сервитутов, кроме указанных в правоустанавливающих документах и отраженных в отчете. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
- В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.
- Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.
- В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.
- В рамках отчета об оценке некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложенных к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком могут проводиться телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов аналогов. В отчете могут указываться уточненные данные по объектам аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

	• <u>Информация, оценки и мнения, полученные из открытых источников, отвечают критериям надежности.</u> Достаточность и достоверность полученной информации анализируется с использованием доступных оценщикам Исполнителя для этого средств и методов. • <u>Информация, используемая оценщиком, считается достаточной,</u> использование дополнительной информации не ведёт к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. • <u>Информация, используемая оценщиком, считается достоверной,</u> она соответствует действительности и позволяет пользователю отчёта об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. • <u>Информация об объекте оценки предоставленная Заказчиком оценки является существенной.</u> • Оценщик вправе использовать цены предложения рынка недвижимости РФ. • При отсутствии достоверной и доступной для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, допускается отказ от сравнительного подхода. • При отсутствии достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, допускается отказ от доходного подхода. • Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита (п. 2 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.). • Все ограничения и специальные допущения, отраженные в отчёте, были согласованы с Заказчиком оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами. Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия исполнителя (оценщика). В соответствии со ст. 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ сведения об отчете об оценке имущества должника, указанные в абзаце 5 пункта 5.1 статьи 110 Федерального закона, с приложением копии такого отчета об оценке в форме электронного документа подлежат включению арбитражным управляющим в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве в течение двух рабочих дней с даты поступления копии такого отчета об оценке в форме электронного документа. Таким образом, в рамках проведения процедуры банкротства допускается публикация отчета об оценке объекта оценки (его копия) на ЕФРСБ Заказчиком с соответствующим указанием авторства.
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется в <u>электронном виде</u>. При необходимости (по запросу Заказчика) Исполнитель подготавливает отчет об оценке в количестве 1 (одного) экземпляра на бумажном носителе. При этом, отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме – как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно для приложений). Приложения к отчету об оценке являются его неотъемлемой частью. На бумажном носителе отчет передается Заказчику оценки вместе с сопроводительным письмом, в котором подробно указано из скольких частей состоит отчет об оценке, а также кол-во листов.
Выражение итогового результата оценки стоимости объекта оценки (форма представления итоговой стоимости)	<u>Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.</u> Результат оценки выражается в рублях и представлен в виде числа без интервала значений, является результатом математического округления.

1.4. Сведения об оценщике и исполнителе

1.4.1. Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора

В соответствии с п. 4 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку, в том числе фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков, а также наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков».

В соответствии с п. 7 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться сведения о независимости оценка»:

Таблица 1.2. Сведения о специалистах-оценщиках, работающих на основании трудового договора, выполнивших настоящий Отчет об оценке

Наименование	Характеристика
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Руденко Сергей Константинович
Почтовый адрес	630001, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Сухарная, 76/1-66
Фактический адрес	630007, г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, д. 7, офис 207
Номер контактного телефона	+7 913 480-28-05
Адрес электронной почты	irbis_92@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации Саморегулируемая организация «Экспертный совет» дата вступления 08.12.2023 г. регистрационный номер в реестре №3128, дата включения в реестр 08 декабря 2023 г.
Членство в других саморегулируемых организациях и союзах	Отсутствуют.
Образование оценщика (номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний)	2019 г. – Диплом о высшем образовании: ФГБОУ ВО «Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ» г. Новосибирск. Квалификация: магистр, по специальности: экономика. Серия диплома 105424 номер 4345564, дата выдачи 27.03.2019 г.; 2015 г. – Диплом о профессиональной подготовке НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» г. Новосибирск. Профессиональная переподготовка «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Серия диплома 54AE номер 000159, дата выдачи 29.04.2015 г.; 2014 г. – Диплом бакалавра: НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» г. Новосибирск. Квалификация: бакалавр, по специальности: экономика. Серия диплома 135405 номер 0016897, дата выдачи 30.06.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховщик — СПАО «Ингосстрах», Договор обязательного страхования ответственности оценщика №433-722-163123/24 от 01.11.2024 г. Страховая сумма: 5 000 000 (пять миллионов) руб. Период страхования: с 30.11.2024 г. по 29.11.2025 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет (с 2015 г.)
Квалификация	Оценщик - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №035318-1, выдан на основании решения ФБУ ФРЦ, от 20.10.2023 г. №319. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №046335-2, выдан на основании решения ФБУ ФРЦ, от 13.12.2024 г. № 384 (015957-КА2).
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с Заказчиком оценки и собственником недвижимости (объекта оценки) в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или

Наименование	Характеристика
	обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке объекта оценки. Таким образом, требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости оценщика выполнены.

1.4.2. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

В соответствии с п. 6 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор (реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения».

В соответствии с п. 7 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор»:

Таблица 1.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Наименование	Характеристика
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью Независимая Экспертная Компания «Бизнес Советник»
Реквизиты юридического лица (ИНН; КПП; ОГРН, дата присвоения ОГРН)	ИНН 5403045395, КПП 540301001 ОГРН 1185476090524 от 01.11.2018 г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Почт. адрес: 630048, г. Новосибирск, Кировский район, ул. Покрышкина, 1 – 24. Факт. адрес: 630007, г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, д. 7, офис 207.
Контакты	Телефон +7(383) 381-28-27; +7-913-734-53-00; +7-953-889-89-93 e-mail: nek.bs@bk.ru
Сведения о страховании дополнительной ответственности юридического лица	Страховщик: СПАО «Ингосстрах». Договор страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-722-168364/24 от 13.11.2024 г. Страховая сумма 10 000 000 рублей. Период страхования с 23.11.2024 г. по 22.11.2025 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО НЭК «Бизнес Советник» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, выполнены.

1.4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени участия в проведении оценки объекта оценки

В соответствии с п. 8 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должна содержаться информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки»:

Таблица 1.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Привлеченные к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты	Квалификация	Степень участия в проведении оценки объекта оценки
не привлекались	—	—

1.5. Сведения о заказчике оценки

В соответствии с п. 5 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться сведения о заказчике оценки: фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо; реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения, если заказчиком является юридическое лицо»:

Таблица 1.5. Сведения о Заказчике оценки

Наименование	Характеристика
Заказчик оценки	Финансовый управляющий Хмелюк Татьяна Владимировны (ИНН 701405759340, СНИЛС 116-057-991 57) – Комарских Александр Николаевич (ИНН 701410007917, СНИЛС: 149-175-420 80, член ААУ «СЦЭАУ» (ИНН 5406245522, ОГРН 1035402470036)), действующий на основании определения Арбитражного суда Томской области от 06.08.2024 г. (резолютивная часть определения объявлена 05 августа 2024 года.) по делу А67-6104/2024
ИНН	701410007917
СНИЛС	149-175-420 80
Членство в НП	член ААУ «СЦЭАУ» (ИНН 5406245522, ОГРН 1035402470036)
ФИО должника	Хмелюк Татьяна Владимировна
ИНН / СНИЛС	ИНН: 701405759340/ СНИЛС: 116-057-991 57
Адрес регистрации	Томская область, с. Турунтаево, пер. Тихий, д. 8, кв. 2

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

В соответствии с п. 9 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должно содержаться указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций»:

Таблица 1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Наименование	Обоснование применения
Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
Федеральные стандарты оценки: - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; - федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ № 611	Обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности

Наименование	Обоснование применения
от 25.09.2014 г.	
Свод стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков – СРОО «Экспертный совет»	Оценщик, составивший настоящий отчет, является членом СРОО «Экспертный совет»

1.7. Основные этапы процесса оценки

Таблица 1.7. Этапы процесса оценки

Основные этапы процесса оценки	Отметка о выполнении
Согласование задания на оценку Заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку	Выполнено
Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Выполнено
Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Выполнено
Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости) и определение итоговой стоимости объекта оценки	Выполнено
Составление отчета об оценке объекта оценки	Выполнено

1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в том числе не отраженные в задании на оценку

В соответствии с п. 11 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должны содержаться принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе не отраженные в задании на оценку»:

Таблица 1.8. Допущения и ограничивающие условия, использованные при проведении оценки

Специальные допущения, иные существенные допущения	- В соответствии с п. 4 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г. в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке. - Все расчеты выполнены Оценщиками в табличном процессоре Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой программы, если иное прямо не указывается в отчете. - При проведении расчетов допускается округление некоторых значений по математическим правилам округления. Округление может несущественно повлиять на результат оценки. - Результаты оценки, содержащиеся в отчете об оценке, относятся к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете об оценке. - Ни весь отчет об оценке в целом, ни любая его часть, ни любые ссылки на данный документ не могут быть включены в какие-либо публикации, проспекты или инструкции, и изданы без письменного одобрения Исполнителя формы и контекста таких публикаций. Информация, изложенная в отчете об оценке, является конфиденциальной и может быть использована только для цели, заявленной в Договоре (см. цели оценки). Исполнитель не принимает на себя ответственность, если отчет об оценке будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей. - Любая копия отчета об оценке является недействительной, если она не заверена нотариусом или самим Исполнителем.
---	--

	• Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Никакие события, произошедшие после даты оценки, не могут являться основанием для претензий к Исполнителю. • Отчет об оценке представляет собой профессиональное суждение оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми. • Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами. • От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного Договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие использования результатов отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе оказания услуг. • Согласно ст. 146 Налогового кодекса РФ объектом налогообложения является реализация. При расчёте рыночной стоимости объекта исполнителем является Оценщик. Положениями статей 14 и 15 ФЗ-135 не предусмотрены ни права, ни обязанности Оценщика определять НДС при определении рыночной стоимости объекта оценки. • Осмотр объекта оценки не проводится оценщиком, поскольку Заказчик оценки не может обеспечить доступ, объект оценки расположен в другом регионе. Документы предоставлены Заказчиком оценки. • Фотографии внутренних помещений заказчиком не предоставлены. Описание состояния было определено по данным заказчика.
Ограничения оценки	• Для определения рыночной стоимости объекта оценки Исполнитель опирается как на информацию, предоставленную Заказчиком, так и на информацию, полученную самостоятельно в результате проведения оценки. • По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта. • Исполнитель не занимается измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. • При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и на оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. • Оценщик не учитывал присутствие вредоносных материалов и веществ, а также стоимость их удаления. При составлении настоящего отчета, оценщик исходит из того, что на территории объекта оценки нет вредоносных почв, ограничивающих его наилучшее и наиболее эффективное использование. • Оценщик не принимает на себя ответственность в случае обнаружения каких-либо загрязнений, ни за отсутствие экспертизы или научных знаний, необходимых для выявления загрязнений. Если впоследствии будет установлено, что загрязнение существует на оцененном объекте или на любом соседнем участке, или что возникли ограничения на использование объекта, которое может вызвать загрязнения, то во всех таких случаях итоговая стоимость может снизиться. • Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов. • При проведении оценки предполагалось, что объект недвижимости соответствует всем санитарным и экологическим нормам, соблюдены все

	правила и нормы противопожарной безопасности, охраны помещений и ценностей, безопасности проведения работ и иные аналогичные нормы. • Исполнитель не принимает на себя ответственность, если после составления Отчета станет известно, что имелась дополнительная документация или обстоятельства, которые могли бы повлиять на стоимость объекта оценки. Исполнитель исходил из достоверности и полноты письменной и устной информации, фотоматериалов и документации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком, поскольку в обязанности Исполнителя, не входит проведение экспертизы документов на предмет их полноты и подлинности, соответствия действующему законодательству. Исполнитель не принимает на себя ответственности: а) за выводы, сделанные на основе документов, фотоматериалов и информации, содержащих недостоверные сведения; б) за выводы, сделанные на основе недостаточно полного пакета предоставленных документов по объекту оценки; в) в случае замалчивания Заказчиком информации, которая могла повлиять на стоимость объекта оценки (если таковая имела место). • Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Объект оценки свободен от каких-либо дополнительных сервитутов, кроме указанных в правоустанавливающих документах и отраженных в отчете. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. • В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений. • Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета. • В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам. • В рамках отчета об оценке некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложенных к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком могут проводиться телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов аналогов. В отчете могут указываться уточненные данные по объектам аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров. • <u>Информация, оценки и мнения, полученные из открытых источников, отвечают критериям надежности.</u> Достаточность и достоверность полученной информации анализируется с использованием доступных оценщикам Исполнителя для этого средств и методов. • <u>Информация, используемая оценщиком, считается достаточной,</u> использование дополнительной информации не ведёт к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. • <u>Информация, используемая оценщиком, считается достоверной,</u> она соответствует действительности и позволяет пользователю отчёта об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. • <u>Информация об объекте оценки предоставленная Заказчиком оценки является существенной.</u>
--	--

	- Оценщик вправе использовать цены предложения рынка недвижимости РФ. - При отсутствии достоверной и доступной для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, допускается отказ от сравнительного подхода. - При отсутствии достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, допускается отказ от доходного подхода. - Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита (п. 2 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.). - Все ограничения и специальные допущения, отраженные в отчёте, были согласованы с Заказчиком оценки.
--	--

1.9. Используемая терминология и основные понятия

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Отчет об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку [п.1 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Рыночная стоимость объекта оценки — наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки [п.15 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Кадастровая стоимость — стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

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 [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки [п.6 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки [п.7 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки [п.8 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки [п.9 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке [п.10 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии [п.11 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки [п.12 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления [п.14 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки [п.15 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;
- допущений и ограничений оценки [п.16 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки [п.5 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей [п.6 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Право собственности включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые

действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом [Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ, часть 1, ст. 209].

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе. [Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ, ст. 130].

Корректировка – представляет собой операцию (чисто-математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемыми объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объектов-аналогов к объекту оценки».

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 10 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должно содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки»:

2.1. Характеристика местоположения объекта оценки

2.1.1. Общая характеристика Томской области

Таблица 2.1. Общая характеристика Томской области

Административно-территориальное деление	Согласно Закону «Об административно-территориальном устройстве Томской области» и Уставу Томской области, субъект РФ включает следующие административно-территориальные единицы: 4 города областного подчинения, один из которых отнесён к категории закрытых административно-территориальных образований; 16 районов; 2 города районного подчинения; 1 рабочий посёлок (посёлок городского типа); 570 сельских населённых пунктов. В рамках муниципального устройства, в границах административно-территориальных единиц области к 1 января 2016 года образованы 138 муниципальных образований, в том числе: 4 городских округа; 16 муниципальных районов; 3 городских поселения; 115 сельских поселений.
Географическое положение	Томская область расположена на юго-востоке Западно-Сибирской равнины. Протяжённость области с севера на юг — около 600 км, с запада на восток — 780 км. По площади Томская область примерно на 1,5 % больше Польши (и почти в 35 раз меньше Польши по населению). Большая часть территории области труднодоступна, так как представляет собой тайгу (леса занимают 63 % площади) и болота (28,9 %, в частности одни из крупнейших в мире Васюганские болота). Лесной фонд 28,68 млн га (286,8 тыс км²), территория леса 19,3 млн га (193 тыс км²) Самая высокая точка области — 274 м над уровнем моря, самая низкая — 34 м над уровнем моря. Климат влажный континентальный.
Природные ресурсы	Томская область богата природными ресурсами, такими как нефть (100 месторождений, 1449 млн т), природный газ (632 млрд м³), чёрные и цветные металлы, бурый уголь — 74,7 млрд т (первое место по запасам в России), торф (второе место по запасам в России) и подземные воды. В области находится Бакcharское железорудное месторождение, являющееся одним из крупнейших в мире (57 % всей железной руды России), общий объём запасов 90 млрд т. На территории Томской области расположено множество месторождений сырья для строительных материалов: глины, песка, известняков, глинистых сланцев, гравия. Среднее Приобье имеет минерализованные подземные воды на глубине 1100—2250 м. В районе города Томска имеются выходы радоновых вод. Общие запасы подземных вод оцениваются в 14,2 млрд м³. Кроме того, имеются разведанные запасы каолина, тугоплавких глин, стекольных и ильменит-цирконовых песков (ильменит — 3,4 млн т, циркон — 1380 тыс. т), лейкоксена и рутила (600 тыс. т), бокситов (11,5 млн тонн), бурого угля (3 млрд 625,6 млн тонн), цинка (559 тыс. тонн), золота, платины и титана.

Население	Численность населения области по данным Росстата составляет 1 043 385 чел. (2024). Плотность населения — 3,32 чел./км ² (2024). Городское население — 72,73 % (2022).
Экономика	Объём ВРП Томской области впервые превысил 600 млрд рублей, в 2019 году область заработала 607 млрд рублей, что на 27,7 млрд больше, чем годом ранее. С этими параметрами регион занимает третье место в Сибири и 23 позицию — среди субъектов РФ. Самый большой удельный вес в структуре ВРП занимает добыча полезных ископаемых — 32 %. Обрабатывающие производства произвели 11,1 % от всего годового объёма ВРП, в этой отрасли эффективность предприятий в 2019 году выросла на 17,8 %. Хороший рост показали операции с недвижимостью — 14,3 %, сельское, лесное, рыбное хозяйства — 16,8 %. Строительный рынок за год упал, как и добыча полезных ископаемых: 13 % и 3,2 % соответственно. Транспортные компании внесли в региональный продукт 7,9 %, торговля — 7,8 %
Промышленность	По оценке Минэкономразвития России Томская область в 2004 году относилась к регионам с уровнем развития выше среднего (18-е место по стране). При этом область занимала 14-е место по размеру среднемесячной заработной платы (9640 руб.), объёму платных услуг на душу населения (18,8 тыс. руб.), поступлению налогов в бюджет на душу населения (60,4 тыс. руб.). Основные приоритеты экономического развития — топливно-энергетический, научно-образовательный комплексы и малый бизнес. В 2004 году промышленность дала 45,5 % регионального ВВП, сельское хозяйство — 19 % и строительство — 13 %. Из отраслей промышленности наиболее развиты в регионе топливная (52,8 %), в том числе нефтедобыча (48,5 %) и машиностроение (12,6 %), химическая и нефтехимическая промышленность. Большая доля цветной металлургии (8,9 % в 2004, 20,3 % в 2001) объясняется тем, что продукция Сибирского химического комбината (атомная промышленность) традиционно относится к этой отрасли. Основные экспортируемые продукты: нефть (62,1 %), метанол (30,2 %), машины и оборудование (4,8 %). Совместные предприятия региона в основном занимаются добычей нефти и лесозаготовкой.
Сельское хозяйство	Численность сельского населения Томской области 300 тысяч человек, около 28 % населения. Основные отрасли сельского хозяйства — мясо-молочное животноводство, зерно- и растениеводство. Животноводство даёт порядка 60 % от всей продукции (по стоимости). Выращивают зерновые и зернобобовые культуры (пшеница, рожь, овёс и др.), кормовые культуры, картофель и овощи. Животноводство молочно-мясного направления (свиньи, птица). Развита пушная промысел и звероводство (серебристо-чёрная лисица).
Транспорт	Ответвление федеральной автодороги М53. Региональные трассы Р398 (Томск — Колпашево), Р399 (Каргала — Бакчар), Р400 (Томск — Мариинск). Строится Северная широтная магистраль. Томская железнодорожная ветвь Тайга — Томск — Белый Яр. Узловой аэропорт Богашёво в Томске. Малые аэропорты в Колпашеве и Каргаске (не эксплуатируются), Стрежевом. Главные водные артерии — Обь, Томь, Чулым, по ним осуществляется регулярное речное сообщение, а также северный завоз. Грузовые и пассажирские перевозки также осуществляются по рекам Кеть и Васюган.
Образование	Одной из наиболее важных и динамично развивающихся отраслей является высшее образование. В Томске 6 государственных вузов высоких общероссийских рейтингов, в том числе Томский государственный университет — первый Сибирский императорский университет, основанный в азиатской части России (1878) и Томский политехнический университет, созданный как первый Сибирский императорский технологический институт. В период с 2012 года томская агломерация единственная восточнее Московской области, где имеются сразу три национальных исследовательских университета (то есть из числа 15 ведущих вузов России): НИУ ТГУ, НИ ТПУ и СТИ НИЯУ МИФИ, в то время как в других регионах от Волги до Дальнего Востока вузов такого статуса не более 1 на регион. По числу студентов на душу населения Томск занимает одно из первых мест в стране. В области широко развита система ссузов — техникумов и колледжей.

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Томская_область

2.1.2. Краткие сведения о Томском районе (Томская обл.)



Томский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Томской области России. Является самым плотно населённым (8,9 чел./км²) из районов области. Административный центр — город Томск.

Город Томск и ЗАТО Северск окружены территорией района, и совместно с ним образуют Томскую агломерацию, но при этом в состав Томского района не входят.

Томский район граничит с Кожевниковским, Шегарским, Кривошеинским, Асиновским и Зырянским районами Томской области, на юге — с Новосибирской и Кемеровской областями. Площадь района — 10 064,2 км², из них 75 % занимают леса.

По территории района протекает 114 рек общей протяжённостью 2193 км, из них только 5 % длиннее 10 км. Основные: Обь, Томь, Таган, Уень, Андрова, Ташлаир, Баксанка, Мурашка, Чёрная, Большая Чёрная, Десятая речка, Ушайка, Каменка, Большая Киргизка, Басандайка.

На территории района находится зоологический заказник федерального значения «Томский» и два заказника областного значения: зоологический «Калтайский» и ландшафтный «Ларинский», 69 памятников природы, в их числе: Таловские чаши, Синий Утёс, Дызвестный ключ, Песчаное озеро, «Аникин Камень» и другие.

Томский район был образован 20 июня 1930 года в составе Сибирского края, его предшественниками были Томский уезд (1604—1925) и Томский округ (с 1925 года). Спустя месяц Сибирский край был разделён на западную и восточную части, и Томский район оказался в составе Западно-Сибирского края.

10 апреля 1933 года ВЦИК постановил «ликвидировать Краснинский и Томский районы края». Томский район был восстановлен 17 января 1935 года. В 1936 году район был вновь упразднён, 22 февраля 1939 — восстановлен.

В феврале 1963 года в состав района вошли земли Туганского района Томской области.

В 2005 году ранее входившие в состав района населённые пункты посёлок Светлый, сёла Тимирязевское и Дзержинское, деревни Лоскутово, Эушта, Киргизка и железнодорожная станция Копылово были присоединены к городу Томску, а бывший эксклавом Томска посёлок Аэропорт стал относиться к Мирненскому сельскому поселению Томского района.

Численность населения района составляет 8.56 % от населения области.

Численность населения 89298 чел. (2024.).

В муниципальный район входят 19 муниципальных образований со статусом сельских поселений.

В Томском районе 124 населённых пунктов.

В октябре 2018 года было заявлено о начале геологоразведочных работ для последующей разработки Турунтаевского проявления руд полиметаллов.

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Томский_район

2.1.3. Местоположение Объекта оценки

Таблица 2.2. Описание местоположения объекта оценки

Характеристики	Значение	Ссылка на документ или источник информации
Местонахождение объекта оценки	Томская область, Томский район, с. Турунтаево, пер. Тихий, д. 8, кв. 2	- Данные сайта Публичная кадастровая карта (https://nspd.gov.ru/). - Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-210751428 от 22.08.2024 г.
ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ		
Транспортная доступность	Средняя (ближайшая остановка общественного транспорта «с. Турунтаево», около 2 км от объекта оценки)	
Окружающая застройка	В радиусе 1 км от объекта оценки расположены индивидуальные жилые дома. В с. Турунтаево расположены магазины, школа, дом культуры, участковый пункт полиции и др.	
Наличие рекреационных зон	Парки	Нет
	Скверы	Нет

Близость к объектам социальной сферы (в пределах с. Турунтаево)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка, банкоматы	Нет
	Предприятия службы быта	Нет
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника / Больница	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Не выявлено	
Экологическая обстановка	Средняя	
Престижность района	Средняя	
Эстетичность окружающей застройки	Средняя	
Ликвидность	Средняя	
Срок экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	Около 8 мес.	
Состояние прилегающей территории	Среднее	

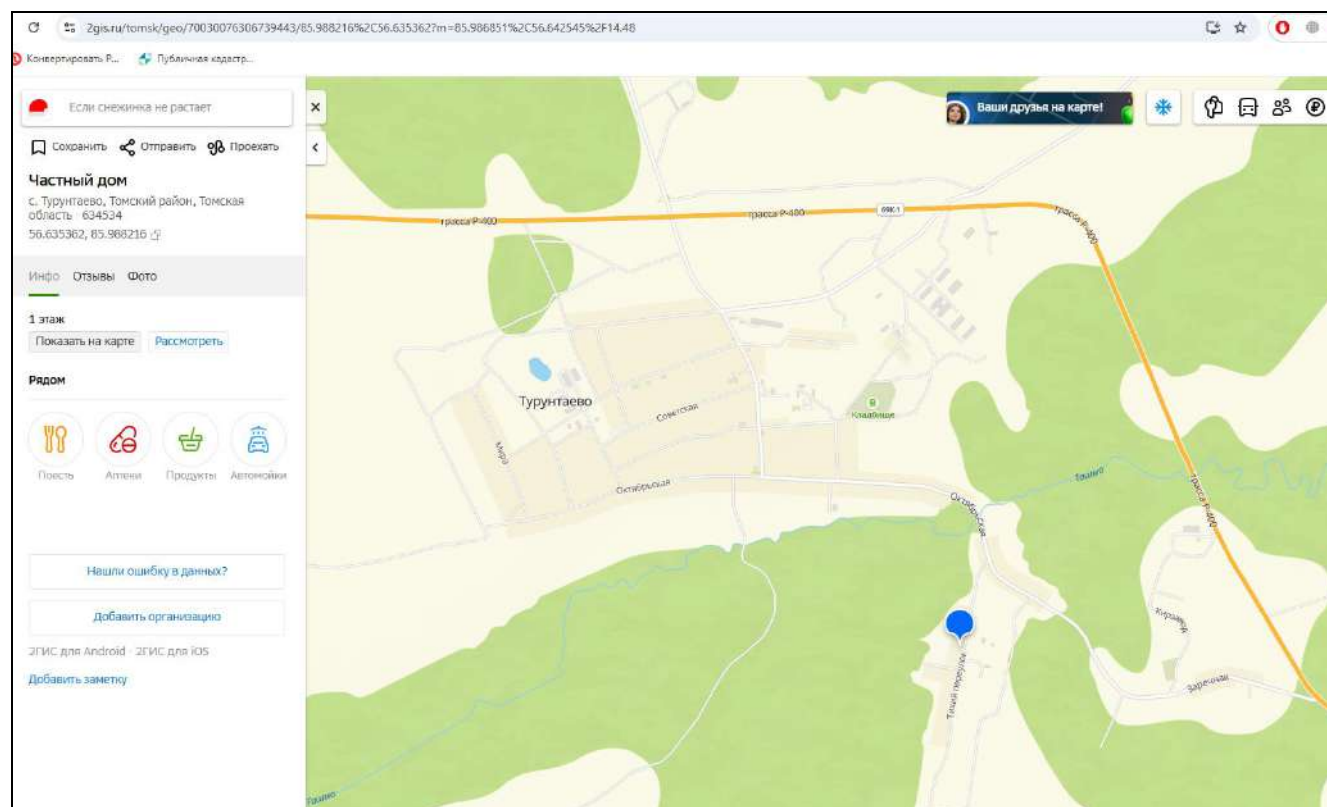


Рисунок 2.1. Схематическое расположение объекта оценки относительно с. Турунтаево (Томский р-н Томской области) по данным карт 2Гис (<https://2gis.ru/>)

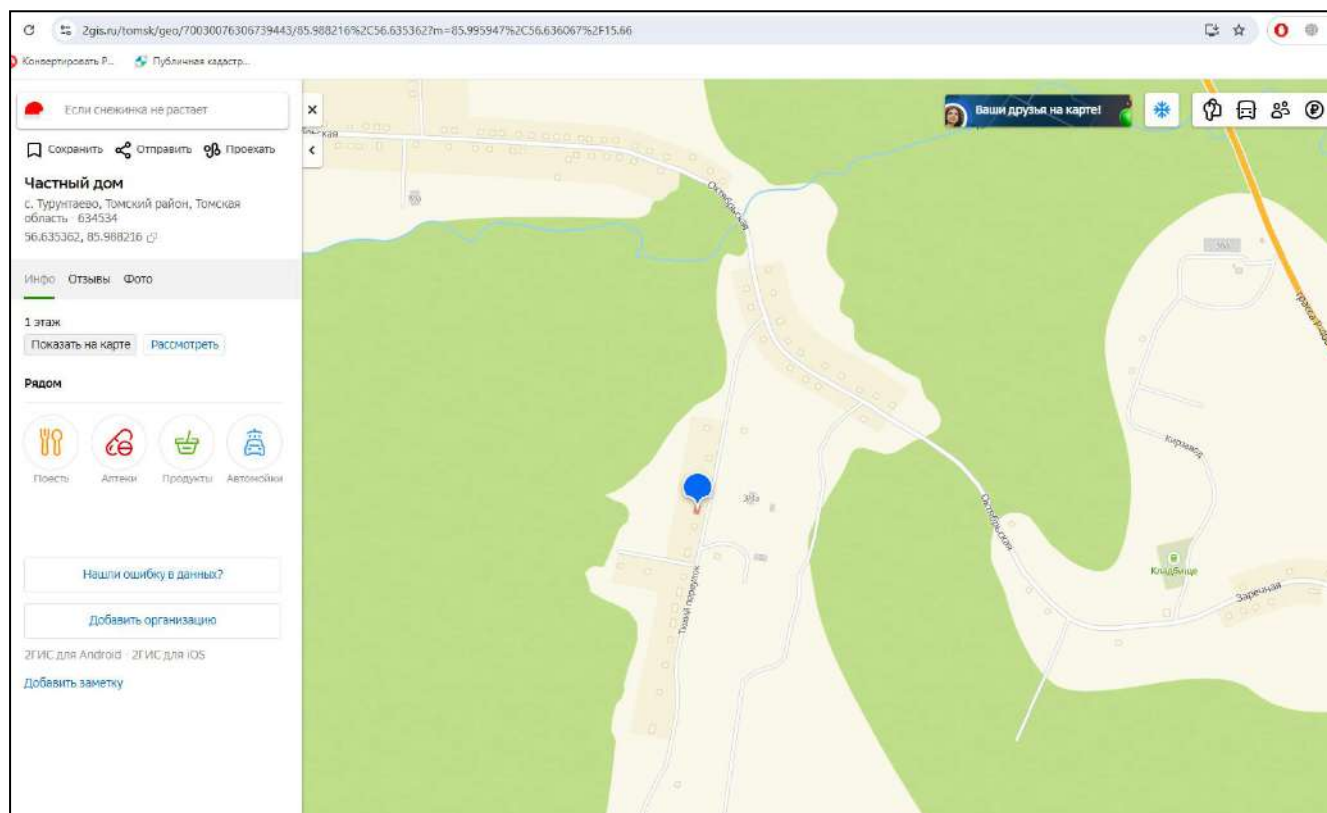


Рисунок 2.2. Схематическое расположение объекта оценки в пределах микрорайона по данным карт 2Гис (<https://2gis.ru/>)

2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

2.2.1. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Таблица 2.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Параметр	Характеристика	Ссылка на документ или источник информации
1/4 доля в общей долевой собственности на помещение, назначение: жилое, площадь: 59 кв.м., количество этажей: 1, кадастровый номер: 70:14:0333003:193		
Адрес	Томская область, Томский район, с. Турунтаево, пер. Тихий, д. 8, кв. 2	1) Данные сайта Публичная кадастровая карта (https://pkk.rosreestr.ru/). 2) Данные сайта РОСРЕЕСТРА (https://lk.rosreestr.ru/). 3) Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-210751428 от 22.08.2024 г.
Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект оценки	70:14:0333003:193	
Тип объекта	Жилое помещение (квартира) в 2-х квартирном доме	
Кадастровая стоимость объекта	697539,68 руб.	
Дата определения	01.01.2023 г.	
Год постройки	н/д	
Этажность	1	
Материал стен здания	Кирпич	
Площадь	Общая: 59 кв.м.	
Инженерное оборудование дома		

Показатель	Значение показателя	Ссылка на документ или источник информации
Холодное водоснабжение	Есть	Данные заказчика. Предоставленные фотографии, отраженные в Акте обследования жилого помещения.
Горячее водоснабжение	н/д	
Канализация	Септик	
Электроснабжение	Есть	
Теплоснабжение	Печное	
Газоснабжение	н/д	
Вентиляция	Естественная	
Конструктивные элементы	Описание	
Полы	н/д	Данные заказчика. Акт обследования жилого помещения, расположенного по адресу: РФ, Томская область, Томский район, с. Турунтаево, пер. Тихий, д. 8, кв. 2 от 29.01.2025 г. №1
Потолок	Побелка	
Стены	Побелка, штукатурка	
Окна	н/д	
Внутренние двери	н/д	
Состояние жилого дома	Неудовлетворительное	
Состояние внутренней отделки помещений	Внутренняя отделка – эконом	



Помещение
 Дата обновления информации: 21.01.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	70:14:0333003:193
Дата присвоения кадастрового номера	06.12.2016
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Томская область, Томский район, с. Турунтаево, пер. Тихий, д. 8, кв. 2
Площадь, кв.м	59
Назначение	Жилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	697539.68
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	19.01.2024

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 70:14:0333003:193-70/001/2018-2 от 14.03.2018
	Общая долевая собственность № 70:14:0333003:193-70/001/2018-4 от 14.03.2018
	Общая долевая собственность № 70:14:0333003:193-70/001/2018-1 от 14.03.2018
	Общая долевая собственность № 70:14:0333003:193-70/001/2018-3 от 14.03.2018

Рисунок 2.3. Справочная информация об оцениваемом объекте по данным сайта РОСРЕЕСТРа (<https://lk.rosreestr.ru/>)

2.2.2. Фотографии объекта оценки





2.2.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Таблица 2.4. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Имущественные права на объект оценки		
Вид права	Субъект права	Подтверждающий документ
Общая долевая собственность	Хмелюк Татьяна Владимировна (доля 1/4)	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-210751428 от 22.08.2024 г.
Право аренды	Информация Заказчиком оценки не предоставлена	—
Иные права	Отсутствуют	—
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки		
Вид обременения	Кем обременён	Подтверждающий документ
—	—	—

2.3. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Таблица 2.5. Сведения об износе и устареваниях

Показатель	Значение показателя
Сведения об износе	<u>Физический износ</u> – потеря стоимости улучшений, связанная с частичной или полной потерей строительными элементами первоначальных свойств эксплуатационной пригодности в результате естественного старения в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил, а также ошибок при проектировании или нарушений правил строительства. Физический износ у объекта оценки имеется.
Сведения об устареваниях	<u>Функциональное устаревание</u> – потеря стоимости улучшений из-за несоответствия их функциональных характеристик требованиям рынка на дату оценки (несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием). <u>Внешнее (экономическое) устаревание</u> – потеря стоимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к оцениваемому объекту факторов (обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.). Функциональное и внешнее устаревания у объекта оценки отсутствуют, так как факторы, вызывающие данные устаревания в ходе изучения объекта, оценщиком не выявлены.

2.4. Другие факторы и характеристики

Таблица 2.6. Другие факторы и характеристики

Другие факторы и характеристики	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	В состав объекта оценки не входят элементы, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.
Информация о текущем использовании объекта оценки	По назначению для проживания
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

2.5. Сведения о собственнике объекта оценки, балансовая стоимость объекта оценки

Таблица 2.7. Реквизиты лица, которому принадлежит объект оценки и балансовая стоимость объекта оценки

Показатель	Значение
Лицо, которому принадлежит объект оценки [см. прил.]	Общая долевая собственность - Хмелюк Татьяна Владимировна (доля 1/4)
Подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-210751428 от 22.08.2024 г.
Балансовая стоимость	Собственником является физ. лицо

2.6. Перечень использованных документов при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

2.6.1. Перечень документов, полученных от Заказчика оценки

В соответствии с п. 10 ч. II Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 «в отчете об оценке должен содержаться перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»:

Таблица 2.8. Перечень документов, предоставленных Заказчиком

Наименование	Вид документа
Определение Арбитражного суда Томской области от 06.08.2024 г. (резюлютивная часть определения объявлена 05 августа 2024 года.) по делу А67-6104/2024	Копия
Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-210751428 от 22.08.2024 г.	Копия
Акт обследования жилого помещения, расположенного по адресу: РФ, Томская область, Томский район, с. Турунтаево, пер. Тихий, д. 8, кв. 2 от 29.01.2025 г. №1	Копия
Копии документов, представленных Заказчиком оценки (см. Приложение к настоящему Отчету)	

2.6.2. Перечень документов, полученных из других источников

Таблица 2.9. Данные, использованные при оценке объекта оценки

Вид данных	Источник получения данных
Данные о показателях социально-экономического положения Российской Федерации	Интернет-ресурс: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2024.pdf
Данные о показателях социально-экономического развития региона, в котором расположен объект оценки	Интернет-ресурс: https://70.rosstat.gov.ru/folder/227410/document/227558
Данные об анализе рынка, к которому относится объект оценки	Интернет-ресурс: https://tomskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/ . https://tomskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/ . https://neagent.info/tomsk/statistic/prodazha/prodam-dom/ . https://neagent.info/tomsk/statistic/prodazha/prodam-uchastok/ .
Данные о фактических ценах предложений (или сделок) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект	Интернет-ресурс: https://www.avito.ru .
Источники информации для каждого конкретного случая указаны в тексте Отчета.	

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

3.1.1. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации за 2024 г.

Таблица 3.1. Основные экономические и социальные показатели

Показатель	2024 г.	В % к 2023 г.	Справочно 2023 г. в % к 2022 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	200 039,51-1	104,1°	104,1
Реальные располагаемые денежные доходы		107,32)	106,1

1) Первая оценка

2) Оценка

Показатель	Январь-сентябрь 2024 г.	В % к январю-сентябрю 2023 г.	Справочно январь-сентябрь 2023 г. в % к январю-сентябрю 2022 г.
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	23 984,7	108,6	110,5

Показатель	2024 г.	В % к 2023 г.	Декабрь 2024 г.	В % к		2023 г. в % к 2022 г.	Справочно декабрь 2023 г. в % к	
				декабрю 2023 г.	ноябрю 2024г.		декабрю 2022 г.	ноябрю 2023 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		104,8		107,5	116,0	105,7	105,7	111,9
Индекс промышленного производства		104,6		108,2	115,0	104,3	103,8	110,0
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	8 902,9	96,8	311,9	88,4	52,1	100,2	106,0	58,1
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	107,8	97,6	13,9	80,9	221,6	107,5	182,2	245,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5 573,7	100,4	494,4	104,1	103,4	99,4	100,6	101,4
в том числе железнодорожного транспорта	2 524,8	95,7	222,1	106,2	103,6	100,0	93,6	96,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	55 589,1	107,2	5 674,2	105,2	116,3	108,0	110,7	117,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	17 210,8	103,3	1 572,2	102,1	105,4	106,9	106,8	105,7
Индекс потребительских цен		108,5		109,5	101,3	105,9	107,4	100,7
Индекс цен производителей промышленных товаров		112,1		107,9	100,4	104,0	119,2	96,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,9 ³⁾	79,8	1,8	78,1	99,5	80,3 ⁴⁾	81,3 ⁴⁾	102,5 ⁴⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,4 ³⁾	71,5	0,3	68,2	102,0	75,9	75,2	100,6

2) В среднем за месяц.

3) Данные пересчитаны с учетом итогов ВПН-2020.

Показатель	Ноябрь 2024 г.	В % к ноябрю 2023 г.	Январь- ноябрь- 2024 г. в % к январю- ноябрю 2023 г.	Справочно	
				ноябрь 2023 г. в % к ноябрю 2022 г.	январь- ноябрь 2023 г. в % к январю- ноябрю 2022 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:	86 399	116,8	117,8	115,2	113,8
номинальная, рублей					
реальная		107,3	108,7	107,2	107,6

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за 2024 год.

Объем ВВП России за 2024 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 200 039,5 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2023 г. составил 104,1%. Индекс-дефлятор ВВП за 2024 г. по отношению к ценам 2023 г. составил 108,9%.

Индекс промышленного производства в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 104,6%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года -108,2%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 99,1%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 101,3%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 108,5%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 114,0%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 102,3%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 97,2%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в 2024 г. по сравнению с 2023 г. составил 99,9%, в декабре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 100,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2024 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 8 902,9 млрд рублей, в декабре 2024 г. -311,9 млрд рублей.

Растениеводство. Валовой сбор зерна в Российской Федерации в 2024 г., по предварительным данным, составил 125,0 млн тонн (в весе после доработки), что на 13,8% меньше уровня предыдущего года.

Животноводство. На конец декабря 2024 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 16,4 млн голов (на 4,1% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,3 млн (на 3,8% меньше), свиней - 27,8 млн (на 1,6% меньше), овец и коз - 19,2 млн (на 5,2% меньше), птицы -556,0 млн голов (на 2,2% больше).

Оборот организаций с основным видом деятельности «Рыболовство и рыбоводство» в 2024 г. составил 664,0 млрд рублей, что в действующих ценах на 1,7% больше, чем в 2023 г., в декабре 2024 г. - 68,9 млрд рублей и на 8,3% меньше, чем в соответствующем периоде предыдущего года.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2024 г. составил 16 780,1 млрд рублей, или 102,1% (в сопоставимых ценах) к уровню 2023 г., в декабре 2024 г. - 2 490,1 млрд рублей, или 107,5% к соответствующему периоду предыдущего года.

Жилищное строительство. В декабре 2024 г. возведено 3,1 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 13,8 тыс. жилых домов. Всего построено 245,1 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 62,3 млн кв. метров, или 57,8% от общего объема жилья, введенного в 2024 году.

Оборот розничной торговли в 2024 г. составил 55 589,1 млрд рублей, или 107,2% (в сопоставимых ценах* к 2023 г., в декабре 2024 г. - 5 674,2 млрд рублей, или 105,2% к уровню соответствующему периоду предыдущего года.

Оборот оптовой торговли в 2024 г. составил 157 237,5 млрд рублей, или 106,8% (в сопоставимых ценах) к 2023 году. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 26,9% оборота оптовой торговли.

Индекс потребительских цен. В декабре 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,3%, в том числе на продовольственные товары - 102,6%, непродовольственные товары - 100,8%, услуги - 100,2%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2024 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 100,4%, из него в добыче полезных ископаемых - 101,2%, в обрабатывающих производствах - 100,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,4%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 101,0%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции. В декабре 2024 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 103,8%, в том числе в растениеводстве -105,1%, в животноводстве - 103,1%.

Уровень жизни населения. В 2024 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 110 635,5 млрд рублей и увеличился на 17,6% по сравнению с 2023 годом.

Денежные расходы населения в 2024 г. составили 101 173,6 млрд рублей и увеличились на 17,3% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 84 067,0 млрд рублей, что на 16,1% больше, чем в 2023 году. В 2024 г. прирост сбережений населения составил 9 461,9 млрд рублей (в 2023 г. - 7 790,2 млрд рублей).

Реальные денежные доходы, по оценке, в 2024 г. по сравнению с 2023 г. увеличились на 8,4%, в IV квартале 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 8,6%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2024 г. составила 86 399 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 16,8%.

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в мае 2024 г. составил 61,3%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в декабре 2024 г. составила 76,4 млн человек, из них 74,6 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 1,8 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Безработица. В декабре 2024 г. 1,8 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в декабре 2024 г. составил 2,3% (без исключения сезонного фактора).

Демография. По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 декабря 2024 г. составила 146,1 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 92,2 тыс. человек, или на 0,06% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 243,3 тыс. человек, или на 0,17%). Миграционный прирост на 83,1% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-ноябре 2024 г. так же, как и за аналогичный период 2023 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 78 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 81 субъектах).

В целом по стране в январе-ноябре 2024 г. число умерших превысило число родившихся в 1,5 раза (в январе-ноябре 2023 г. - в 1,4 раза), в 58 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,7 раза.

Естественный прирост населения в январе-ноябре 2024 г. зафиксирован в 13 субъектах Российской Федерации, в январе-ноябре 2023 г. - в 15 субъектах Российской Федерации.

Число прибывших в Российскую Федерацию увеличилось на 291,1 тыс. человек, или на 57,2%, в основном за счет иммигрантов из государств-участников СНГ - на 221,9 тыс. человек, или на 49,5%.

В январе-ноябре 2024 г. в обмене населением практически со всеми государствами-участниками СНГ отмечается увеличение миграционного прироста. Сокращение прироста наблюдается в миграционном обмене с Республикой Молдова - на 1,9 тыс. человек, или 24,2%.

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2024.pdf>

3.1.2. Основные показатели социально-экономического развития Томской области за ноябрь 2024 г.

Таблица 3.2. Основные экономические и социальные показатели

Показатели	Фактически		Январь-ноябрь 2024 г. в % к январю-ноябрю 2023 г. (в действующих ценах)	Индекс промышленного производства ¹			Справочн о
				ноябрь 2024 г. в % к		январь-ноябрь 2024 г. в % к январю - ноябрю 2023 г.	январь - ноябрь 2023 г. в % к январю-ноябрю 2022 г.
	ноябрь 2024 г.	январь - ноябрь 2024 г.		ноябрь ю 2023 г.	октябрю 2024 г.		
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности (В, С, D, E), млн рублей:	59326,4	625836,9	115,7	102,8	101,8	100,7	104,1
Добыча полезных ископаемых	23686,5	258300,3	120,8	99,1	96,2	100,4	96,2
Обрабатывающие производства	29124,3	313378,2	112,7	106,7	102,3	101,0	111,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	5449,7	43535,3	108,9	100,6	128,1	104,0	101,5
Водоснабжение; водоотведение, организация	1066,0	10623,1	115,0	87,4	92,2	87,2	102,9

Показатели	Фактически		Январь-ноябрь 2024 г. в % к январю-ноябрю 2023 г. (в действующих ценах)	Индекс промышленного производства ¹			Справочно
				ноябрь 2024 г. в % к		январь-ноябрь 2024 г. в % к январю - ноябрю 2023 г.	январь - ноябрь 2023 г. в % к январю-ноябрю 2022 г.
	ноябрь 2024 г.	январь - ноябрь 2024 г.		ноябрь 2023 г.	октябрь 2024 г.		
сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений							

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» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 года.

Показатели	Ноябрь 2024 г.	В % к		Январь-ноябрь 2024 г.	В % к январю-ноябрю 2023 г.	Справочно январь-ноябрь 2023 г. в % к январю-ноябрю 2022 г.
		ноябрю 2023 г.	октябрю 2024 г.			
Производство основных продуктов сельского хозяйства (в хозяйствах всех категорий; по расчетным данным):						
скот и птица на убой (в живом весе), тыс. тонн	12,6	91,5	92,7	140,5	94,8	98,2
молоко, тыс. тонн	11,9	97,8	96,1	134,9	97,4	101,4
яйца, млн штук	11,0	106,6	107,8	120,0	101,4	97,5
Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», млн рублей	8674,9	112,4	113,0	77208,8	106,5	100,1
Ввод в действие жилых домов, м ² общей площади	68509	118,2	в 2,5 р.	433857	94,1	143,0
Оборот розничной торговли, млн рублей	27004,4	108,4	98,0	292223,1	112,4	110,9
Оборот общественного питания, млн рублей	1348,1	105,2	97,3	13739,1	105,5	128,5
Объем платных услуг населению, млн рублей	6486,1	107,0	100,4	65149,4	104,1	102,9
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рублей	6727,17	115,4	104,6	х	114,8 ¹⁾	х
Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для проведения межрегиональных сопоставлений, рублей	22191,38	108,3	101,6	х	108,4 ¹⁾	х
Индекс потребительских цен	х	109,2	102,2	108,6 ¹⁾	108,5	105,7
Индекс цен производителей промышленных товаров ²⁾	х	97,0	103,7	108,6 ¹⁾	118,1	104,5
Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости (на конец месяца) ³⁾ , человек	3260	77,5	107,0	х	х	х
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец месяца) ³⁾ , человек	2668	77,4	110,8	х	х	х

1) Ноябрь 2024 г. в % к декабрю 2023 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.

Показатели	Октябрь 2024 г.	В % к октябрю 2023 г.	Январь- октябрь 2024 г.	В % к январю- октябрю 2023 г.	Справочно январь- октябрь 2023 г. в % к январю- октябрю 2022 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	75625,7	115,1	73778,7	114,6	113,3
реальная	х	106,5	х	105,7	107,5
Среднесписочная численность работников организаций (без внешних совместителей), тыс. человек	289,9	97,5	293,9	97,9	99,1

Индекс промышленного производства в ноябре 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом 2023 г. составил 102,8%, в январе-ноябре 2024 г. -100,7%.

Животноводство. На 1 декабря 2024 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий составило, по расчетным данным, 69,3 тыс. голов (на 4,3% меньше, чем по состоянию на 1 декабря 2023 г.), в том числе поголовье коров -29,1 тыс. голов (на 2,9% меньше). Поголовье свиней сократилось на 0,6% и составило 262,3 тыс. голов, поголовье овец и коз уменьшилось на 6,9% до 16,7 тыс. голов.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в ноябре 2024 г. составил 8674,9 млн рублей, или 112,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2024 года - 77208,8 млн рублей, или 106,5% к соответствующему периоду предыдущего года.

Розничная торговля. Оборот розничной торговли хозяйствующих субъектов всех видов деятельности в ноябре 2024 г. составил 27004,4 млн рублей или 108,4% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2024 г. - 292223,1 млн рублей, или 112,4%.

Оптовая торговля. В ноябре 2024 г. оборот оптовой торговли (с учетом индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность в оптовой торговле), увеличился по сравнению с ноябрем 2023 г. на 2,1% и составил 39606,2 млн рублей.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в ноябре 2024 г. по сравнению с октябрём 2024 г. составил 102,2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключаящий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в ноябре 2024 г. составил 101,8%, к декабрю 2023 г. - 108,3%, к ноябрю 2023 г. - 108,5%.

Индекс цен производителей промышленных товаров. В ноябре 2024 г. индекс цен производителей промышленных товаров по Томской области, по предварительным данным, составил 103,7%, в том числе индекс добычи полезных ископаемых - 107,5%, производителей продукции обрабатывающих производств - 101,0%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - 99,7%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 100,0%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2024 г. составила 75625,7 рублей и по сравнению с октябрём 2023 г. увеличилась на 15,1%.

Занятость и безработица. По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства в октябре 2024 г. в общей численности занятого населения 220,3 тыс. человек или 42,0% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 11,2 тыс. человек. Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в октябре 2024 г. составило 231,5 тыс. человек, и было меньше, чем в октябре 2023 г. на 3,8 тыс. человек.

Безработица. К концу ноября 2024 г. в органах службы занятости состояло на учёте 3260 незанятых трудовой деятельностью граждан. Из них 2668 человек имели статус безработного. Уровень регистрируемой безработицы составил 0,51% от численности рабочей силы.

Источник информации: <https://70.rosstat.gov.ru/folder/227410/document/227558>

3.2. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта

оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки [п.6 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

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 [п.15 ч. VI ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611].

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов [п.16 ч. VI ФСО №7, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611].

Наиболее эффективное использование (НЭИ) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом оправданно, юридически допустимо и финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. Т.е. оно должно быть:

- физически возможным,
- законодательно допустимым,
- финансово состоятельным,
- максимально эффективным.

Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться как наиболее эффективное. Даже в случае юридически допустимого и физически возможного использования подобное использование должно быть вероятным по разумным соображениям. После того как анализ покажет, что, по разумным соображениям, один или несколько вариантов использования являются вероятными, проверяется их обоснованность с финансовой точки зрения. То использование, при котором оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость и которое отвечает другим требованиям, считается наиболее эффективным использованием.

Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

3.2.1. Наиболее эффективное использование земельного участка, как свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
3. Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного Оценщик пришел к следующим выводам.

Объектом оценки является жилое помещение (квартира), расположенная в двухквартирном жилом доме. Поэтому, можно сделать вывод, что использование земельного участка для эксплуатации жилого дома возможно.

Опираясь на вышеуказанное, можно сделать вывод, что использование объекта оценки для эксплуатации квартиры в двухквартирном жилом доме – наилучшее.

3.2.2. Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта оценки:

1. Снос строения.
2. Использование в том состоянии, в котором объект недвижимости находится сейчас.
3. Реконструкция или обновление.

На основании данных, предоставленных Заказчиком, а также осмотра объекта оценки было сделано заключение о хорошем состоянии объекта оценки, расположенного на рассматриваемом земельном участке. В данном случае снос расположенного на участке жилого дома не является финансово целесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости не исчерпал своих позитивных конструктивных и экономических возможностей.

Исходя из юридической правомочности возможным вариантом использования оцениваемого объекта, как квартиры в двухквартирном жилом доме, расположенном на земельном участке, является возможным. Окружающая застройка представляет собой дачные/садовые участки. Поэтому анализ других вариантов использования не проводился.

Проверка вариантов использования на критерии физической возможности и законодательной допустимости даёт положительный результат.

Финансовая осуществимость в результате анализа дает положительный результат.

Учитывая вышесказанное, наиболее эффективным использованием земельного участка является его использование в качестве жилого помещения (квартира), расположенная в двухквартирном жилом доме.

3.2.3. Наиболее эффективное использование оцениваемого объекта

Учитывая вышеприведенные рассуждения, можно сделать вывод, что наиболее эффективным использованием объекта оценки будет его использование по конструктивным решениям и фактическому использованию, а также с учетом окружающей застройки, то есть в качестве жилого помещения (квартира), расположенная в двухквартирном жилом доме.

3.2.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Исходя из анализа критериев НЭИ, выполненного в разделе 3.2, оцениваемый объект принадлежит к сегменту рынка жилой недвижимости (индивидуальные жилые дома), следовательно, оценщиком был проанализирован рынок жилья в местоположении объекта оценки.

3.3. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Сегментация рынка недвижимости необходима для выделения целевого сегмента позиционирования объекта стоимостной оценки. Особую актуальность сегментация рынка приобретает в периоды повышенной экономической волатильности, поскольку в это время тенденции спроса (предложения) на разных сегментах рынка (даже принадлежащих к одному назначению объектов недвижимости) могут быть разнонаправленными.

Ниже приводится классификация жилых домов.

1. **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. Самыми распространенными стройматериалами для дачных домов являются каркасные конструкции, брус либо бревна небольшого диаметра. Обычно дачные дома имеют небольшую площадь и, как правило, располагаются в садоводческих товариществах.

2. **Дом** – малоэтажный жилой дом небольшой площади с участком земли, построенный, как правило, до 1990-х гг. Дом предназначен для круглогодичного проживания одной семьи: может располагать всеми необходимыми коммуникациями либо иметь частичные (печное отопление, отсутствие водоснабжения и канализации). Стены дома могут возводиться из бруса, рубленых бревен, кирпича, пеноблоков и др. Обычно дом располагается в населенном пункте.

3. **Таунхаусы**, в том числе:

Таунхаус – квартира в многоквартирном комфортабельном жилом доме, представляющем собой несколько смежных 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 или гараж.

Дуплекс – бюджетный вариант загородного дома, как правило, разделенного на две автономные секции общей стеной, то есть это дом на две квартиры, с двумя независимыми входами. У каждой семьи — свое крыльцо, свой подъезд к дому, чаще всего свой примыкающий к боковой стене гараж и свой земельный участок.

Таунхаусы и дуплексы могут располагаться как в городах, так и на незначительном удалении от него, в пригороде. Могут располагаться также в коттеджных поселках, территория которых ограждена, имеет охрану и необходимую для постоянного проживания инфраструктуру.

4. **Коттедж** – малоэтажный жилой дом современной постройки (после 1990 гг.). площадью, как правило, свыше 100 кв.м. (реже, но встречаются типовые коттеджи площадью до 100 кв.м.). с огороженным участком земли, в котором живет постоянно или временно одна семья. При его строительстве и внутренней отделке, как правило, используются высококачественные материалы. Этажность переменная, чаще 2-3 этажа. Для коттеджей характерна индивидуальная планировка, наличие придомового участка, гаража, современная архитектура, современный ландшафтный дизайн. Отличительной особенностью коттеджей является полное обеспечение всеми необходимыми коммуникациями и современной системой отопления для круглогодичного проживания, часто – наличие камина. В наиболее престижных коттеджах используется система «умный дом». На огражденной территории может

размещаться гостевой дом, бассейн, альпийские горки, рокарии, беседки. Коттеджи могут располагаться как в городе, так и за его пределами. Часто располагаются в коттеджных поселках, инфраструктура которых включает пункт КПП, службу круглосуточной охраны, эксплуатационную службу, контролирующую исправность инженерных сооружений и коммуникаций. Территория коттеджного поселка имеет удобные подъездные пути и обычно огорожена. К коттеджам могут быть отнесены виллы, усадьбы.

3.3.1. Анализ цен на жилые дома и земельные участки в Томской обл.

Земельные участки

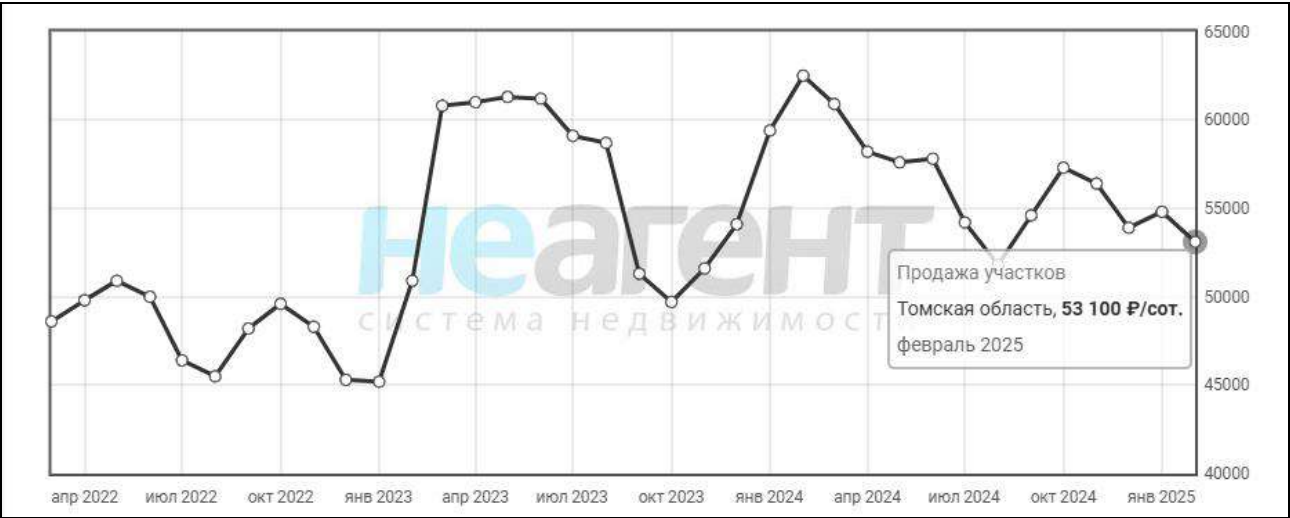


Рисунок 3.1. Динамика цен на земельные участки в Томской обл. на начало февраля 2025 г.

Источник информации:
<https://neagent.info/tomsk/statistic/prodazha/prodam-uchastok/>

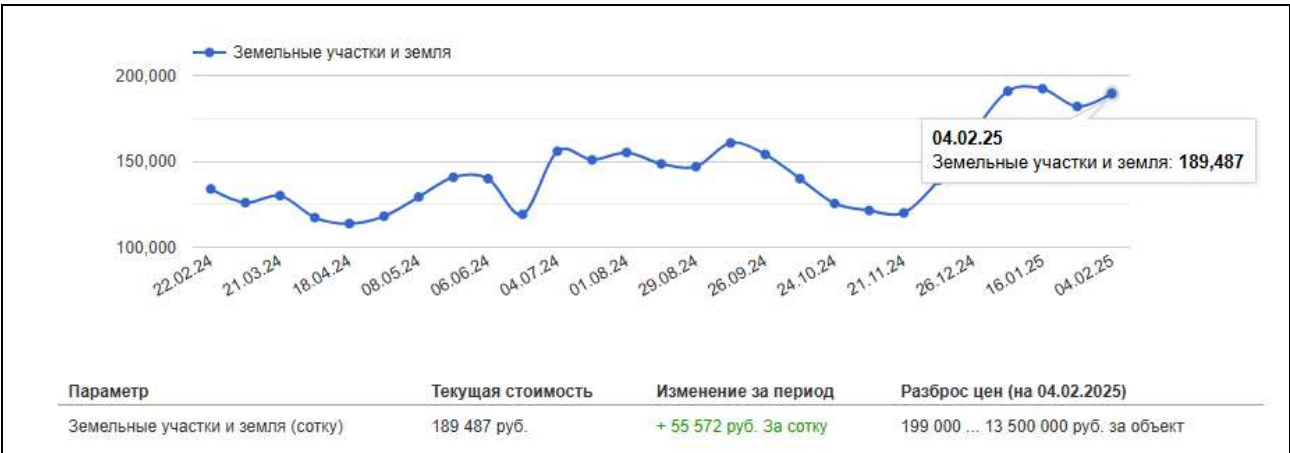


Рисунок 3.2. Динамика средних цен на земельные участки в Томской обл. на начало февраля 2025 г.

Источник информации: <https://tomskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

Жилые дома

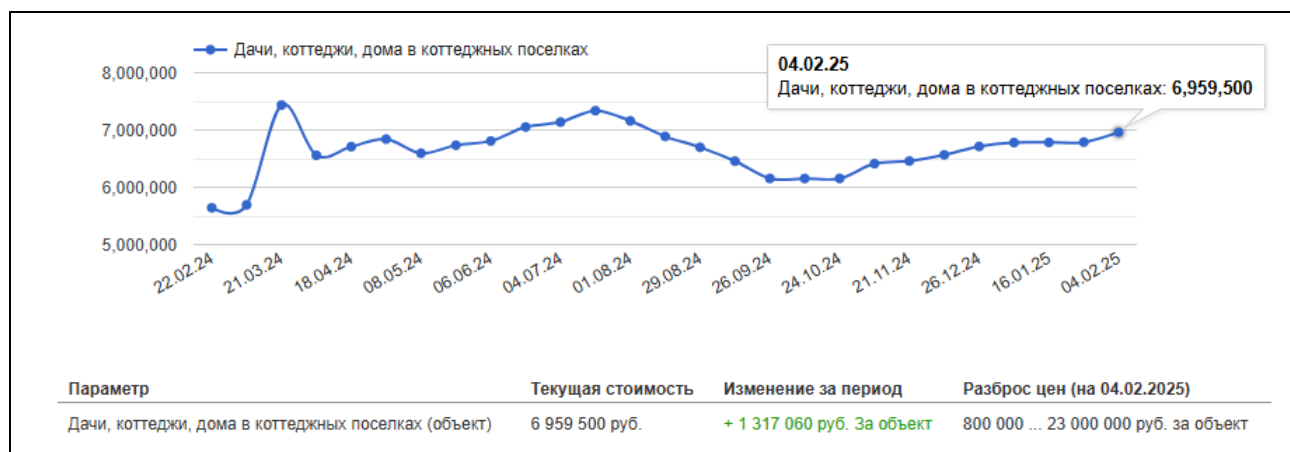


Рисунок 3.3. Динамика цен на дома в Томской обл. на начало февраля 2025 г.

Источник информации: <https://tomskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

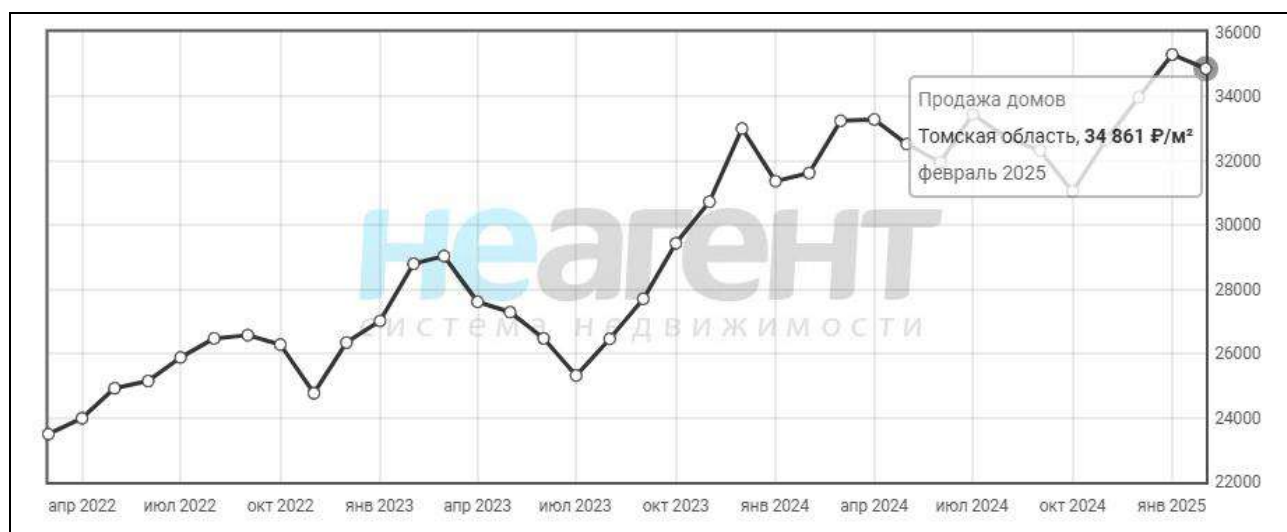


Рисунок 3.4. Динамика цен на дома в Томской обл. на начало февраля 2025 г.

Источник информации: <https://neagent.info/tomsk/statistic/prodazha/prodam-dom/>

3.4. Анализ фактических данных о ценах предложений (или сделок) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект

3.4.1. Анализ рынка предложений по продаже жилых домов

В силу конфиденциальности информации установить реальные суммы совершенных операций не представляется возможным. Поэтому допускается использование цены предложения. Как правило, на цену предложения, кроме площади объекта и его текущего технического состояния, сильное влияние оказывает местоположение объекта.

Рынок жилой недвижимости (квартиры в двухквартирных домах) в Томском р-не Томской области слабо развит, имеется небольшое количество предложений на продажу.

В таблице 3.3 приведены предложения на продажу квартир в двухквартирных домах, расположенных в Томском р-не Томской области.

Таблица 3.3. Предложения по продаже квартир в двухквартирных домах в Томском р-не Томской области

Адрес (местоположение)	Материал стен	Площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения		Источник информации
				руб.	руб./кв.м.	
Томская обл., Томский р-н, с. Турунтаево	кирпич	1500	54	1200000	22222	https://www.avito.ru/yaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_54_m_na_uchastke_15_sot._4031464086?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Томская обл., Томский р-н, д. Новостройка	кирпич	1200	58	1050000	18103	https://www.avito.ru/zyryanskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_58_m_na_uchastke_12_sot._4502950624?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Томская обл., Томский р-н, д. Мазалово, Зелёная ул., 27	кирпич	1600	44	750000	17045	https://www.avito.ru/zyryanskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_44_m_na_uchastke_16_sot._4279733567?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Среднее значение, руб./кв.м.				19123		
Медиана				18103		
Минимальное значение, руб./кв.м.				17045		
Максимальное значение, руб./кв.м.				22222		

Диапазон цен предложения квартир в двухквартирных домах в Томском р-не Томской области, колеблется в пределах 17045 – 22222 руб./кв.м. Средняя цена продажи 1 кв.м. квартир в двухквартирных домах составляет 19123 руб./кв.м.

На цену оказывает влияние, прежде всего, площадь, материал стен, состояние отделки, наличие построек на земельном участке, площадь земельного участка и др. характеристики.

3.4.2. Анализ рынка предложений по продаже земельных участков

В силу конфиденциальности информации установить реальные суммы совершенных операций не представляется возможным. Поэтому допускается использование цены предложения. Как правило, на цену предложения, кроме площади участков и его назначения, сильное влияние оказывает местоположение объекта.

Рынок земельных участков под ИЖС в местоположении объекта оценки слабо развит, имеется не достаточное количество предложений на продажу, в связи с этим рассматривался рынок в ближайших населенных пунктах.

В таблице 3.4 приведены предложения на продажу незастроенных земельных участков под ИЖС, расположенных в ближайших населенных пунктах от объекта оценки.

Таблица 3.4. Предложения по продаже земельных участков под ИЖС, расположенных в ближайших населенных пунктах от объекта оценки

Адрес (местоположение)	Площадь земельного участка, кв.м.	Цена предложения		Скидка на торг, %*	Цена предложения с учетом скидки на торг, руб./кв.м.	Источник информации
		руб.	руб./кв.м.			
Томская обл., Томский р-н, д. Горьковка	1540	100000	65	-6,0	61	Томская обл., Томский р-н, д. Горьковка
Томская обл., Асиновский р-н, с. Ягодное, Школьная ул.	1500	150000	100	-6,0	94	Томская обл., Асиновский р-н, с. Ягодное, Школьная ул.
Томская обл., Асиновский р-н, пос. Большежирово, Луговая ул.	2577	289999	113	-6,0	106	Томская обл., Асиновский р-н, пос. Большежирово, Луговая ул.
Томская обл., Томский р-н, с. Малиновка, Новая ул.	1500	599000	399	-6,0	375	Томская обл., Томский р-н, с. Малиновка, Новая ул.
<i>Среднее значение, руб./кв.м.</i>			169	-	159	
<i>Медиана</i>			107	-	100	
<i>Минимальное значение, руб./кв.м.</i>			65	-	61	
<i>Максимальное значение, руб./кв.м.</i>			399	-	375	

*Размер корректировки определен на основании статьи Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.10.2024 г. (<https://statrielt.ru>).

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

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



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

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

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

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

- Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):

- А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алупка, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

Рисунок 3.5. Корректировка на торг для земельных участков

Диапазон цен предложения за кв.м. земельных участков под ИЖС, расположенных в ближайших населенных пунктах от объекта оценки, колеблется в пределах 61 – 375 руб./кв.м. Средняя цена продажи 1 кв.м. земельных участков составляет 159 руб./кв.м. На цену оказывает влияние, прежде всего, площадь, категория и назначение участков, наличие построек и коммуникаций на земельном участке и др. характеристики.

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

Основными факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются: социально-экономическая ситуация в регионе, положение на местном рынке недвижимости и местоположение объекта оценки. Сведения о ситуации в регионе и на местном рынке приведены выше. Анализ местоположения недвижимости позволяет сделать вывод о том, что цены предложения и аренды достигают верхней границы диапазона в районе администрации населенного пункта. Данное обстоятельство вызвано тем, что деловой центр города, как правило, расположен в районе администрации. Местоположение одновременно учитывает удаленность от административного центра, транспортную доступность объекта при подборе аналогов по данному фактору.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены. Тем не менее, число факторов, влияние которых учитывается при расчете стоимости объекта оценки, оказывается значительным, факторы могут быть объединены в 2 группы: факторы, отражающие условия сделки, и факторы, отражающие свойства объекта.

В таблице 3.5 приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, использовавшихся в анализе.

Таблица 3.5. Перечень ценообразующих факторов

Группа факторов	Элементы сравнения
Факторы, отражающие условия сделки	
Возможность торга	Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости или на основе данных лиц, занимающихся реализацией объекта-аналога о возможной величине скидки на объект. В случае, если для объекта-аналога известна цена сделки, то корректировка на отличие цены предложения от цены сделки не применяется. <i>В рамках данной оценки интервал скидки на торг для домов составляет 4-21% - [Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.01.2025 г. (https://statrielt.ru)].</i>
Передаваемые права	Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних сервитутами или договорами аренды, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. В случае, если передаваемые права по сделке совпадают с правами оцениваемого объекта, корректировка на качество прав не применяется. <i>Рыночная информация по данному ценообразующему фактору отсутствует.</i>
Условия финансирования	При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по предполагаемой сделке. В случае, если условия финансирования сделки являются типичными, то есть отсутствует льготное кредитование продавцом или расчет по сделке осуществляется денежными средствами, то корректировка на условия финансирования не применяется. <i>Рыночная информация по данному ценообразующему фактору отсутствует.</i>
Условия продажи	Включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств, приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно – за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывает возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются. В случае, если в предполагаемой сделке с объектом-аналогом отсутствует финансовое давление на сделку и покупатель и продавец не связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно, корректировка на особые условия не применяется. <i>Рыночная информация по данному ценообразующему фактору отсутствует.</i>
Дата продажи	В случае, если с момента выставления объекта-аналога на продажу (совершения сделки с объектом-аналогом) до даты оценки прошло менее 6 месяцев, корректировка на изменение цен во времени не применяется. В случае, если с момента выставления объекта-аналога на продажу (совершения сделки с объектом-аналогом) до даты оценки

Группа факторов	Элементы сравнения
	прошло более 6 месяцев, корректировка на изменение цен во времени определяется на основе инфляционных данных за период, превышающий 6 месяцев. <i>Рыночная информация по данному ценообразующему фактору отсутствует.</i>
Факторы, отражающие свойства объектов	
Планировочные решения	Тип помещения и конструктивное решение в сочетании с градостроительным зонированием влияет на принадлежность объекта оценки к тому или иному сегменту рынка недвижимости. В случае, если объекты-аналоги имеют отличия от объекта оценки по данному показателю, к ним применяется корректировка. <i>Рыночная информация по данному ценообразующему фактору отсутствует.</i>
Площадь зданий и помещений	Является определяющим фактором для недвижимости, значительно влияющим на ее стоимость. Объект большей площади, как правило, имеет меньшую удельную стоимость, а объект меньшей площади – большую стоимость 1 кв. м. <i>В рамках данной оценки скидка на площадь для домов определяется через коэффициент торможения. [Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.01.2025 г. (https://statrielt.ru)].</i>
Состояние объекта оценки	Физическое состояние объектов недвижимости влияет на их стоимость. Чем лучше состояние, тем выше стоимость. <u>Состояние дома:</u> <i>В рамках данной оценки корректировки на состояние домов представлен в источнике. [Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.01.2025 г. (https://statrielt.ru)].</i> <u>Состояние отделки помещений:</u> <i>В рамках данной оценки корректировки на состояние отделки домов представлен в источнике [Справочник оценщика недвижимости-2024 под ред. Л.А. Лейфера. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя. Нижний Новгород, 2024 г.]</i>
Материал стен дома	Является важным фактором для недвижимости, значительно влияющим на ее стоимость. Объект из кирпича, как правило, более дорогой, чем объект из пеноблоков или деревянный. <i>В рамках данной оценки скидка на материал стен домов представлена в источнике [Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.01.2025 г. (https://statrielt.ru)].</i>

Кроме того, каждому объекту могут быть присущи индивидуальные свойства, учитываемые дополнительно.

3.6. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость не выявлено.

3.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Диапазон цен предложения квартир в двухквартирных домах в Томском р-не Томской области, колеблется в пределах 17045 – 22222 руб./кв.м. Средняя цена продажи 1 кв.м. квартир в двухквартирных домах составляет 19123 руб./кв.м.

На цену оказывает влияние, прежде всего, площадь, материал стен, состояние отделки, наличие построек на земельном участке, площадь земельного участка и др. характеристики.

Диапазон цен предложения за кв.м. земельных участков под ИЖС, расположенных в ближайших населенных пунктах от объекта оценки, колеблется в пределах 61 – 375 руб./кв.м. Средняя цена продажи 1 кв.м. земельных участков составляет 159 руб./кв.м.

На цену оказывает влияние, прежде всего, площадь, категория и назначение участков, наличие построек и коммуникаций на земельном участке и др. характеристики.

Перспективы развития рынка загородной недвижимости в 2024 г.

Эксперты прогнозируют неоднородную динамику цен на загородную недвижимость в 2025 году. В сегментах эконом- и комфорт-класса ожидается снижение стоимости на 10-20% к концу года. Однако качественные проекты могут показать рост до 20%.

В бизнес- и элитном классах прогнозируется уверенный рост спроса и цен в диапазоне 20-50%. Новые объекты, выходящие на рынок в 2025 году, подорожают на 15-20% из-за роста стоимости строительных материалов и работ.

Факторы влияния на рынок

Негативные факторы:

Высокие ипотечные ставки (более 20%)
Сокращение льготных ипотечных программ
Переход на продажи через эскроу-счета
Удорожание стройматериалов и строительных работ
Нехватка рабочей силы
Позитивные факторы:
Слухи о возможной заморозке депозитов
Падение курса рубля
Высокие объемы ввода индивидуального жилищного строительства (ИЖС)
Развитие кредитования домов и участков
Рост интереса к загородной недвижимости у людей предпенсионного возраста
Прогноз спроса и предложения

Мнения экспертов относительно спроса разделились. Часть прогнозирует возвращение к уровню начала 2024 года, другие ожидают снижения на 15-20%.

Предложение на рынке достаточное, но наблюдается дефицит новых качественных объектов, соответствующих современным требованиям покупателей. Ожидается сохранение этой тенденции в 2025 году.

Перспективы индивидуального жилищного строительства

Развитие рынка ИЖС будет зависеть от экономической ситуации и государственной поддержки. При сохранении высоких ставок ожидается сокращение рынка. Однако внедрение новых механизмов, таких как независимая приемка домов при использовании эскроу-счетов, может стимулировать рост сделок.

Тенденции в предпочтениях покупателей

Спрос на проекты повышенного комфорта во всех ценовых сегментах
Рост интереса к домам для людей с ограниченными возможностями
Развитие формата сделок с использованием эскроу-счетов
Прогноз цен на строительные материалы

В ближайшие месяцы ожидается стабилизация цен. Дальнейший рост прогнозируется в пределах 10-15% при стабильном курсе рубля. При нестабильности национальной валюты возможно повышение на 20-50% по отдельным категориям товаров.

Ожидается значительный рост стоимости ремонтных работ - до 50% из-за нехватки рабочей силы.

Рекомендации по выгодной покупке загородной недвижимости

Искать лоты со скидками 10-15% в коттеджных поселках
Выбирать надежных застройщиков с прозрачной историей
Активно торговаться, особенно в периоды низкого спроса

В целом, рынок загородной недвижимости в 2025 году ожидает период адаптации к новым экономическим условиям. Ключевыми факторами влияния станут доступность ипотеки, государственная поддержка и общая экономическая ситуация в стране.

Источник информации: <https://novodom.io/news/prognoz-razvitiya-zagorodnogo-rynka-nedvizhimosti-v-2025-godu>

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

4.1. Выбор методов оценки в рамках различных подходов (или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки)

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. [п. 1 Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

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.** [п. 2 Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

4.1.1. Затратный подход

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

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.

[ч. IV Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

4.1.2. Доходный подход

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

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).

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

[ч. III Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

4.1.3. Сравнительный подход

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

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 ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

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

[ч. II Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

4.1.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; обоснование отказа от использования подхода к оценке

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.

В рамках сравнительного подхода применен метод сравнения продаж для оценки квартиры в двухквартирном жилом доме.

Выбор данного метода обусловлен наличием соответствующих объекту оценки аналогов.

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.

Доходный подход рассматривает данные о доходах и расходах, относящиеся к оцениваемому имуществу, которые пересчитываются в текущую стоимость посредством методов капитализации. Выбор способа капитализации определяется характером и качеством ожидаемых доходов. Прямая капитализация используется, если прогнозируются постоянные или плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы. Если динамика изменения дохода значительна или эти изменения имеют нерегулярный характер, то используется дисконтирование денежного потока.

Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости — ожидаемые будущие доходы от владения недвижимостью.

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Поскольку оценщик не располагает информацией позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, ни один из методов доходного подхода не применяется для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Поскольку на дату оценки отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, Оценщиком принято решение отказаться от применения доходного подхода в рамках отчета.

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.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений (ФСО №7, п. 24а). В данном случае поскольку на рынке имеется достаточное количество объявлений о продаже схожих объектов (см п. 3.4), при этом отсутствует техническая документация, содержащая технические характеристики объекта оценки, затратный подход не применялся.

4.2. Расчет стоимости улучшений земельного участка в рамках сравнительного подхода

4.2.1. Общие положения

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки

непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

1. изучение рынка и предложений на продажу, т.е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
2. сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом;
5. согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект недвижимости. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемый объект недвижимости больше, чем они заплатили бы за аналогичный объект недвижимости. Для определения стоимости объекта оценки, необходимо смоделировать ее посредством введения корректировок в цены продажи (предложения) сравнимых объектов недвижимости. **Корректируется цена продажи сравнимого объекта недвижимости для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.**

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (п. 22е ФСО №7):

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

Последовательность и измерение корректировок: необходимо соблюдать указанную очередность первых четырех элементов сравнения. Последующие корректировки могут быть выполнены в любом порядке. Корректировки можно вносить как в процентном, так и в стоимостном выражении. Корректировки всегда осуществляются в следующем порядке: после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).

4.2.2. Выбор и обоснование объектов аналогов, выбор единиц сравнения

За последние 6 месяцев оценщиком были проанализированы совершенные сделки и выставленные на продажу объекты, из которых оценщиком были определены объекты-аналоги как относительно сопоставимые с оцениваемым объектом.

В качестве источника информации использованы сведения о предложениях на продажу из интернет-ресурса: <https://www.avito.ru>.

Выбор аналогов для сравнения производился по принципу замещения (п. 5.10 Международное руководство МР 1 «Оценка стоимости недвижимого имущества», 2007 г.): «Одним из основополагающих принципов оценки является принцип замещения, который утверждает, что, **если в наличии имеются несколько сходных или сопоставимых товаров, или услуг, товар (услуга), имеющий наименьшую цену, привлекает наибольший спрос и получает наиболее широкое распространение**».

Таким образом, принцип подбора аналогов, соответствующий принципу замещения — **наилучшее предложение по наименьшей цене**. Т.е. суть принципа заключается в том, что существует определённое количество заявок на покупку (спрос) и определённое количество заявок на продажу (предложение). При этом, желание покупателя — купить как можно дешевле, а желание продавца — продать как можно дороже. Стремясь к совершению сделки, продавцы двигаются к цене спроса (при избытке предложения) или покупатели двигаются к цене предложения (при дефиците предложения). Сделка же может произойти лишь тогда, когда цена предложения совпадает с ценой спроса. Совершенно очевидно, что наиболее ликвидными являются объекты с минимальной ценой предложения. Во избежание завышения и занижения цены, выборка производилась по средней цене предложения на рынке.

Отбор объектов-аналогов осуществлялся по правилам, а именно следующим характеристикам, максимально приближенным к Объекту оценки:

- местоположение;
- площадь дома;
- материал стен дома;
- состояние дома и состояние внутренней отделки дома;
- и др.

Оценщиком были проанализированы выставленные на продажу объекты, объем выборки на дату оценки соответствующий искомым параметрам составило 3 предложения о продаже. Данные о продажах объектов и их параметры приведены в таблице 3.3.

В результате для расчета рыночной стоимости оценщиком было отобрано 3 объекта-аналога.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки производится путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов с помощью средневзвешенной величины:

$$x_{cp} = \sum (x_1 \times k_1 + x_2 \times k_2 + x_3 \times k_3 + \dots + x_n \times k_n), \text{ где (1)}$$

x_{cp} – средняя взвешенная;

$x_1, x_2, \dots, x_n$ – стоимость единицы сравнения сравниваемого объекта;

k – вес характеризует близость объекта аналога к объекту оценки.

Расчет весового коэффициента производится по следующим формулам (2,3,4).

Совокупная поправка Π_i определяется по формуле (2):

$$\Pi_i = \frac{|\Pi_{i0} - \Pi_{ik}|}{\Pi_{i0}}, \quad (2)$$

где Π_{i0} , Π_{ik} – начальная и конечная (после внесения всех поправок) цена i -того аналога.

На основе полученных совокупных поправок рассчитываются баллы достоверности каждого аналога (D_i) по формуле (3):

$$D_i = \frac{\text{MAX}(\Pi_i)}{\Pi_i}, \quad (3)$$

где – $\text{MAX}(\Pi_i)$ – максимальное из всех полученных значение совокупной поправки.

Экономический смысл D_i состоит в том, что, если, например, совокупная поправка i -того аналога Π_i в два раза меньше, чем максимальная в выборке совокупная поправка некоего k -того аналога Π_k , тогда i -тый аналог считается в $\Pi_k/\Pi_i = 2$ раза более достоверным, чем Π_k . Таким образом, достоверность аналога с самой высокой совокупной поправкой считается минимальной.

В конечном итоге вес каждого аналога определяется по формуле (4):

$$\text{Вес}_i = \frac{D_i}{\sum D_i} \quad (4)$$

Суммирование производится по всем D_i , включая присвоенные величины поправок аналогов, для которых общая величина поправок равняется нулю или близка к нулю.

Для определения погрешности результата Оценщик использует проверку однородности выборки, используемой в расчете при помощи коэффициента вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left(\tilde{N}_i - \frac{\sum_{j=1}^k \tilde{N}_j}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k \tilde{N}_i}{k}}, \text{ где}$$

$\tilde{C}_i$ – i -ое значение ряда;

k – количество членов ряда.

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 33%¹.

Если коэффициент вариации более 33%, то необходимо исключать экстремальные значения до тех пор, пока выборка полученных средневзвешенных значений стоимости 1 кв. м относительно каждого аналога не будет однородна.

В таблице 4.1 представлены объекты-аналоги, наиболее подходящие по своим характеристикам.

Таблица 4.1. Выбор объектов-аналогов

Ценообразующий фактор	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Квартира в двухквартирном доме	Квартира в двухквартирном доме	Квартира в двухквартирном доме
Дата экспозиции	Февраль 2025 г.	Февраль 2025 г.	Февраль 2025 г.
Месторасположение	Томская обл., Томский р-н, с. Турунтаево	Томская обл., Томский р-н, д. Новостройка	Томская обл., Томский р-н, д. Мазалово, Зелёная ул., 27
Общая площадь дома, кв.м.	54	58	44
Площадь ЗУ, кв.м.	1500	1200	1600
Стоимость, руб.	1 200 000	1 050 000	750 000
Стоимость, руб./кв.м.	22 222	18 103	17 045
Источник информации, контактное лицо	https://www.avito.ru/yaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_54_m_na_uchastke_15_sot._4031464086?context=H4sIAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhbmFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/zyryans/koe/doma_dachi_kottedzhi/dom_58_m_na_uchastke_12_sot._4502950624?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhbmFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/zyryans/koe/doma_dachi_kottedzhi/dom_44_m_na_uchastke_16_sot._4279733567?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhbmFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

4.2.3. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. Обоснование корректировок

1. Корректировка на передаваемые имущественные права

Поскольку все подобранные аналоги, как и объект оценки, оформлены на праве собственности, проведение данной корректировки не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования предполагаемой сделки

Поскольку условия финансирования для всех объектов типичные – рыночные, проведения данной корректировки не требуется.

3. Условия продажи

Поскольку аналоги предлагаются для продажи путем публичной оферты, наличия финансового давления на сделку и специальных условий стимулирования покупателей не выявлено, проведения данной корректировки не требуется.

4. Корректировка на условия рынка (дата предложения)

Поскольку подобранные аналоги предложены к продаже к близкой дате оценки, проведение данной корректировки не требуется.

5. Корректировка на условия рынка (возможность торга)

Размер корректировки определен на основании статьи Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.01.2025 г. (<https://statrielt.ru>).

¹ Постановление Росстата от 28.09.2004г. №42«Об утверждении «Методологических положений по формированию выборочной совокупности базовых организаций для наблюдения за ценами производителей продукции».

Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей на 01.01.2025 года

Категория: **Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 17.01.2025 г.)**



Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных¹, садовых) домов и гаражей - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений - коэффициенты перехода от цены рекламного предложения к рыночной цене объекта.

На основании оп-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте **StatRielt**, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,87	0,96	0,92	0,93	0,92	0,91
2	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,83	0,97	0,91	0,92	0,91	0,90
3	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,79	0,96	0,89	0,90	0,90	0,88
4	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,70	0,92	0,83	0,85	0,83	0,80
5	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
6	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,84	0,94	0,90	0,91	0,90	0,89
7	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,74	0,92	0,85	0,86	0,85	0,82
8	Садовый (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,84	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,80	0,91	0,87	0,88	0,87	0,84

Примечания:

1. Учитывались Дачные дома, соответствующие индивидуальным жилым домам по капитальности, классу качества и отделке, расположенные на земле для садового (дачного) строительства.

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большой общей площадью;
- верхняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рисунок 4.1. Корректировка на торг

Корректировка применяется для домов площадью до 100 кв.м. по нижней границе в размере (-13,0%) $= (0,89 - 1) * 100$. Нижняя граница с учетом состояния двухквартирного жилого дома, привлекательности местоположения и развитости социальной сферы в окружении объекта оценки.

6. Корректировка на местоположение

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. Для объектов недвижимости селитебных территорий (городов, посёлков) это – транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т.д.

Все аналоги расположены в одном районе с объектом оценки, при этом все аналоги имеют сопоставимые цены, расположены в одном ценовом интервале (см. выборку в п. 3.4.1).

В данном случае корректировка не применялась.

7. Корректировка на площадь дома

Поскольку подобранные аналоги отличаются по площади от объекта оценки, требуется проведение данной корректировки.

Размер корректировки на площадь объекта определен на основании данных статьи Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.01.2025 г. (<https://statrielt.ru>).

Поскольку площади подобранных объектов-аналогов и оцениваемого здания значительно разнятся, коэффициент торможения для поправки на размер объекта для жилых домов составил (-0,15).

на Общую площадь индивидуального дома на 01.01.2025 года

После приведения всех площадей помещений и строений сравниваемых домовладений к площади капитальных отапливаемых помещений (т.е. к площади, указанной в п/у документах) можно сравнивать цены аналогичных домовладений, отличающихся общей площадью.

Корректировки удельной рыночной стоимости на общую площадь

Для расчета Корректировки на общую площадь сравнивались рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций) домовладений, "очищенных" от стоимости земли и отличающихся общей (приведенной) площадью помещений и строений.

Исследование рыночных цен предложений пар аналогичных домовладений показало, что зависимость удельной рыночной стоимости домовладения от общей (приведенной) площади помещений и строений выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^p$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. дома, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь дома, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

p – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади дома.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,601$) выявило коэффициент торможения $p = -0,15$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,15}$$

S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед.

Рисунок 4.2. Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади, используемый при расчете поправки на площадь объекта определен по нижеприведенной формуле:

$$K_s = \left(\frac{S_{oo}}{S_{oc}} \right)^{K_m}, \text{ где}$$

K_s – коэффициент поправки;

S_{oo} – площадь объекта оценки;

S_{oc} – площадь объекта сравнения;

K_m – коэффициент торможения.

Корректировка на площадь объекта определена по нижеприведенной формуле:

$$K_n = \left(\frac{Y_{oo}}{Y_{oa}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где}$$

K_n – размер корректировки на площадь;

Y_{oo} – расчетное значение функции y для Объекта оценки;

Y_{oa} – расчетное значение функции y для объекта-аналога.

Расчет корректировки на площадь объекта представлен в таблице ниже.

Таблица 4.2. Расчет корректировки на площадь дома

Наименование	Площадь, кв. м	Коэффициент поправки (K_s)	Корректировка, %
Объект оценки	59,0	1,000	-
Объект-аналог №1	54,0	0,987	-1,00
Объект-аналог №2	58,0	0,997	0,00
Объект-аналог №3	44,0	0,957	-4,00

8. Корректировка на материал стен

Объект оценки и все аналоги имеют кирпичные стены.

Корректировка не требуется.

9. Корректировка на физическое состояние здания

Объект оценки имеет неудовлетворительное состояние (близкое к аварийному), все аналоги имеют удовлетворительное состояние.

Размер корректировки определена на основании статьи Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.01.2025 г. (<https://statrielt.ru>).

на Износ (состояние элементов, функциональное и моральное соответствие рынку) дома, отделки и инженерных коммуникаций - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: **Корректировки индивидуальных домов** (опубликовано 17.01.2025 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости на Состояние индивидуального (жилого, дачного, садового) дома.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение и тип и класс качества, общая площадь), отличающихся техническим состоянием (износом) конструкций и отделки дома.

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

№	Оценка состояния домовладения	Характеристика технического состояния конструкций и элементов домовладения, функциональное и моральное соответствие рынку	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное и очень хорошее, востребовано рынком	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет после ввода в эксплуатацию, все необходимые современные функции			1,00
2	Хорошее, востребовано рынком	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, функционально и морально соответствует рынку	0,91	0,99	0,95
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки, частично функционально и морально устарело	0,69	0,88	0,78
4	Условно-удовлетворительное	С изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция	0,43	0,67	0,55
5	Ветхое	Значительные деформации несущих и ограждающих конструкций. Изношенность отделки и коммуникаций. Для востребованности на рынке необходимы: капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания, полная реконструкция либо снос и новое строительство	0,07	0,45	0,20

Рисунок 4.3. Корректировка на физическое состояние дома

Корректировка для всех аналогов составила $(-29,49\%) = (0,55/0,78-1)*100$.

10. Корректировка на качество внутренней отделки

Объект оценки имеет тип отделки «эконом», все аналоги имеют тип отделки «стандартный ремонт».

Размер корректировки определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2024 под ред. Л.А. Лейфера. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя. Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 168. Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м.

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3530	-4730	-6640	-10260
	Косметический	3530	0	-1200	-3110	-6730
	Эконом	4730	1200	0	-1910	-5530
	Стандарт	6640	3110	1910	0	-3620
	Премиум	10260	6730	5530	3620	0

Рисунок 4.4. Корректировка на состояние внутренней отделки

Корректировка для всех аналогов составила $(-1910 \text{ руб./кв.м.})$.

11. Корректировка на наличие мебели

Объект оценки оценивается, как условно-свободный, все аналоги реализуются с встроенной мебелью.

Размер корректировки определена на основании статьи Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации по состоянию на 01.01.2025 г. (<https://statrielt.ru>).

на Мебель, бытовую технику индивидуальных домов (наличие / отсутствие) - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: [Корректировки индивидуальных домов \(опубликовано 17.01.2025 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных домов на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели в хорошем состоянии не старше 5 лет.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений индивидуальных домов, аналогичных по параметрам (местоположение и транспортная доступность, тип и этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,02	1,06	1,04
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,00	1,04	1,02

Рисунок 4.5. Корректировка на наличие встроенной мебели

Корректировка для всех аналогов составила $(-3,85\%) = (1/1,04 - 1) * 100$. Применялось среднее значение для садовых домов.

Таблица 4.3. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

№ п/п	Корректировки	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Цена предложения квартиры в двухквартирном жилом доме с учетом цены земельного участка	руб.	-	1 200 000	1 050 000	750 000
2	Среднерыночная цена 1 кв.м. земельных участков под ИЖС	руб.	-	159	159	159
3	Стоимость земельного участка	руб.	-	238 500	190 800	254 400
4	Цена предложения жилого дома без учета стоимости земельного участка	руб.	-	961 500	859 200	495 600
5	Площадь дома	кв.м.	59,0	54,0	58,0	44,0
6	Цена предложения жилого дома без учета стоимости земельного участка	руб./кв.м.	-	17 806	14 814	11 264
7	Передаваемые имущественные права	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
8	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
9	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	17 806	14 814	11 264
10	Условия финансирования предполагаемой сделки	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
12	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	17 806	14 814	11 264
13	Условия продажи	-	Продажа на открытом рынке	Продажа на открытом рынке	Продажа на открытом рынке	Продажа на открытом рынке
14	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
15	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	17 806	14 814	11 264
16	Условия рынка (дата предложения)	-	Февраль 2025 г.	Февраль 2025 г.	Февраль 2025 г.	Февраль 2025 г.
17	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
18	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	17 806	14 814	11 264
19	Условия рынка (возможность торга)	-	-	Торг	Торг	Торг
20	Корректировка	%	-	-13,00	-13,00	-13,00
21	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	15 491	12 888	9 800
22	Местоположение	-	Томская область, Томский район, с. Турунтаево, пер. Тихий, д. 8, кв. 2	Томская обл., Томский р-н, с. Турунтаево	Томская обл., Томский р-н, д. Новостройка	Томская обл., Томский р-н, д. Мазалово, Зелёная ул., 27
23	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
24	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	15 491	12 888	9 800

№ п/п	Корректировки	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
25	Площадь дома	кв.м.	59	54,0	58,0	44,0
26	Корректировка	%	-	-1,00	0,00	-4,00
27	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	15 336	12 888	9 408
28	Материал стен	-	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
29	Корректировка	руб./кв.м.	-	0,00	0,00	0,00
30	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	15 336	12 888	9 408
31	Физическое состояние дома	-	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
32	Корректировка	%	-	-29,49	-29,49	-29,49
33	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	10 813	9 087	6 634
34	Потребность в ремонте (состояние внутренней отделки)	-	Эконом	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
35	Корректировка	%	-	-1 910,00	-1 910,00	-1 910,00
36	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	8 903	7 177	4 724
37	Благоустройство участка		Частично благоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен	Частично благоустроен
38	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
39	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	8 903	7 177	4 724
40	Коммуникации жилого дома	-	Печное	Печное	Печное	Печное
41	Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
42	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	8 903	7 177	4 724
43	Наличие мебели	-	Нет	Есть	Есть	Есть
44	Корректировка	%	-	-3,85	-3,85	-3,85
45	Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	8 560	6 901	4 542
46	Совокупная поправка по модулю	%	-	0,5193	0,5342	0,5968
47	Баллы достоверности каждого аналога	-	-	1,1492	1,1172	1,0000
48	Весовой коэффициент	-	-	0,3518	0,3420	0,3061
49	Коэффициент вариации	%	-	30,28		
50	Средневзвешенная стоимость	руб./кв.м.	-	6 762		
51	Рыночная стоимость квартиры в двухквартирном жилом доме без земельного участка	руб.	-	399 000		
52	1/4 доля в рыночной стоимости объекта оценки	руб.	-	99 750		

* Расчёт среднерыночной стоимости земельных участков представлена в п. 4.2.

4.2.4. Вывод по разделу

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная с помощью сравнительного подхода, на дату оценки составляет, округленно:

Таблица 4.4. Результаты, полученные при применении сравнительного подхода

Объект оценки	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.
1/4 доля в общей долевой собственности на помещение, назначение: жилое, площадь: 59 кв.м., количество этажей: 1, кадастровый номер: 70:14:0333003:193.	99 750

4.3. Согласование результатов

Для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляется процедура согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

С помощью стандартных подходов к оценке оцениваемого объекта, Оценщик приходит к соответствующим результатам. При согласовании полученных результатов по каждому из применявшихся подходов, Оценщику необходимо определить итоговую величину стоимости. Признанным способом согласования результатов оценки считается метод средневзвешенной величины результирующей стоимости, который реализуется формулой:

$$C_{и} = C_{з} * K1 + C_{ср} * K2 + C_{д} * K3,$$

где:

$C_{и}$ – итоговая стоимость объекта оценки;

$C_{з}$ – стоимость, полученная затратным подходом;

$C_{ср}$ – стоимость, полученная сравнительным подходом;

$C_{д}$ – стоимость, полученная доходным подходом;

$K1, K2, K3$ – соответствующие весовые коэффициенты ($K1 + K2 + K3 = 1$).

Для расчета весовых коэффициентов существует ряд методик, основные из которых приведены в учебном пособии «Оценка стоимости недвижимости», Е.И. Ивановой под редакцией М.А. Федотовой (М., КНОРУС, 2009г.). В каждом случае оценщик самостоятельно выбирает один из методов обобщения результатов оценки.

Так как определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось одним подходом (оценщик отказался от применения затратного и доходного подходов), согласование результатов не требуется.

Принимая во внимание использование только одного подхода, данному подходу придается вес 100%.

Таблица 4.5. Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

Подход	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Вес, %
1/4 доля в общей долевой собственности на помещение, назначение: жилое, площадь: 59 кв.м., количество этажей: 1, кадастровый номер: 70:14:0333003:193		
Затратный	обоснованно не применялся	—
Сравнительный	99 750	100%
Доходный	обоснованно не применялся	—
Средневзвешенная стоимость	99 750 (Девяносто девять тысяч семьсот пятьдесят) руб.	

5. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

На основании информации, представленной и проанализированной в приведённом отчете об оценке, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 07 февраля 2025 г., с учетом разумного округления, составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Помещение, назначение: жилое, площадь: 59 кв.м., количество этажей: 1, кадастровый номер: 70:14:0333003:193. Адрес (местонахождение): Томская область, Томский район, с. Турунтаево, пер. Тихий, д. 8, кв. 2	399 000 (Триста девяносто девять тысяч) руб.
1/4 доля в общей долевой собственности на помещение, назначение: жилое, площадь: 59 кв.м., количество этажей: 1, кадастровый номер: 70:14:0333003:193. Адрес (местонахождение): Томская область, Томский район, с. Турунтаево, пер. Тихий, д. 8, кв. 2	99 750 (Девяносто девять тысяч семьсот пятьдесят) руб.

Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.

Отчет об оценке представляет собой профессиональное суждение оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Оценщик..... / С.К. Руденко /

Генеральный директор ООО НЭК «Бизнес Советник»..... / А.В. Крутых /

МП



6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчет об оценке специалист-оценщик (далее: оценщик) в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям, изложенным в Кодексе поведения МСО. Настоящим заявлением оценщик удостоверяет нижеследующее.

- Факты, представленные в отчете, верны и основываются на знаниях оценщика.
- Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями.
- Оценщик не имеет ни текущего, ни будущего интереса в оцениваемом имуществе.
- Вознаграждение за проведение оценки никак не связано с результатом оценки.
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения.
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения.
- Описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком оценки документацией.
- Никто, кроме лиц, указанных в Отчете об оценке, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета об оценке.
- В ходе проведения оценки оценщиком использованы стандартные подходы. Методы, применяемые в рамках стандартных подходов, выбраны Оценщиком самостоятельно, что соответствует ст. 14 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Значимые величины, используемые в ходе расчетов, определены Оценщиком либо расчетным путем, либо путем логических рассуждений, что не противоречит положениям Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральным стандартам оценки:
 - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
 - федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.2014 г.

7. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ДОКУМЕНТОВ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 №51-ФЗ;
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ;
3. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРОО «Экспертный совет»;
4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
10. Федеральный стандарт оценки ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611;
11. Зарубин В.Н., Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости». Учебное и практическое пособие. Москва, Академия оценки, 1998 г.;
12. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости». — СПб, МКС, 2003 г.;
13. Справочник оценщика недвижимости-2024 под ред. Л.А. Лейфера. Жилые дома. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя. Нижний Новгород, 2024 г.;
14. И др.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

8.1. Документы, предоставленные Заказчиком оценки (устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы)

- Определение Арбитражного суда Томской области от 06.08.2024 г. (резолютивная часть определения объявлена 05 августа 2024 года.) по делу А67-6104/2024
- Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2024-210751428 от 22.08.2024 г.
- Акт обследования жилого помещения, расположенного по адресу: РФ, Томская область, Томский район, с. Турунтаево, пер. Тихий, д. 8, кв. 2 от 29.01.2025 г. №1.



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

634050, пр. Кирова д. 10, г. Томск, тел. (3822)284083, факс (3822)284077, <http://tomsk.arbitr.ru>, e-mail: tomsk.info@arbitr.ru

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Томск

Дело № А67-6104/2024

Резолютивная часть определения объявлена 05 августа 2024 года.

Полный текст определения изготовлен 06 августа 2024 года.

Арбитражный суд Томской области в составе судьи Н.С. Новосельцевой, при ведении протокола судебного заседания секретарем А.И. Трудоношиной, рассмотрев в открытом судебном заседании заявление Хмелюк Татьяны Владимировны (13.08.1981 года рождения; адрес регистрации: Томская область, с. Турунтаево, пер. Тихий, д. 8, кв. 2; ИНН 701405759340; СНИЛС 116-057-991 57) о признании ее несостоятельной (банкротом),

при участии в заседании:

лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом,

У С Т А Н О В И Л:

Хмелюк Татьяна Владимировна (далее – заявитель, должник, Хмелюк Т.В.) обратилась в Арбитражный суд Томской области с заявлением о признании ее несостоятельной (банкротом), в котором просит признать заявленные требования обоснованными, ввести в отношении нее процедуру реализации имущества гражданина, утвердить финансового управляющего из числа членов Ассоциации арбитражных управляющих «Сибирский центр экспертов антикризисного управления».

Определением от 11.07.2024 Арбитражного суда Томской области заявление принято, судебное заседание назначено на 05.08.2024.

Должником 16.07.2024 в материалы дела представлены доказательства внесения денежных средств на депозитный счет арбитражного суда.

От заявленной саморегулируемой организации в материалы дела 23.07.2024 поступили документы, подтверждающие ее статус и содержащие сведения о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве).

Возражения на представленную кандидатуру арбитражного управляющего должником не заявлены.

От должника 02.08.2024 поступили письменные пояснения и дополнительные документы, в том числе, сведения об открытых счетах, сведения о месте регистрации детей, справка о наличии/отсутствии зарегистрированных за должником транспортных средств.

Представленные документы приобщены судом к материалам дела.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте проведения судебного заседания, явку своих представителей не обеспечили.

На основании статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) судебное заседание проведено в отсутствие участвующих в деле лиц.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд приходит к следующим выводам.

Пунктом 1 статьи 25 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) предусмотрено, что гражданин, который не способен удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, может быть признан несостоятельным (банкротом) по решению арбитражного суда.

В силу пункта 1 статьи 213.3 Закона о банкротстве правом на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании гражданина банкротом обладают гражданин, конкурсный кредитор, уполномоченный орган. Обоснованность требований заявителя проверяется в судебном заседании (статья 48 Закона о банкротстве).

Как указано в пункте 1 статьи 213.4 Закона о банкротстве, гражданин обязан обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании его банкротом в случае, если удовлетворение требований одного кредитора или нескольких кредиторов приводит к невозможности исполнения гражданином денежных обязательств и (или) обязанности по уплате обязательных платежей в полном объеме перед другими кредиторами и размер таких обязательств и обязанности в совокупности составляет не менее чем пятьсот тысяч рублей, не позднее тридцати рабочих дней со дня, когда он узнал или должен был узнать об этом.

Гражданин вправе подать в арбитражный суд заявление о признании его банкротом в случае предвидения банкротства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что он не в состоянии исполнить денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей в установленный срок, при этом гражданин отвечает признакам неплатежеспособности и (или) признакам недостаточности имущества (пункт 2 статьи 213.4 Закона о банкротстве).

При этом из разъяснений, приведенных в пункте 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2015 № 45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан», следует, что при реализации должником права на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании его банкротом на основании пункта 2 статьи 213.4 Закона о банкротстве размер неисполненных обязательств значения не имеет.

Исходя из пункта 3 статьи 213.6 Закона о банкротстве, для целей параграфа 1.1 главы X данного Федерального закона под неплатежеспособностью гражданина понимается его неспособность удовлетворить в полном объеме требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей. Если не доказано иное, гражданин предполагается неплатежеспособным при условии, что имеет место хотя бы одно из следующих обстоятельств:

- гражданин прекратил расчеты с кредиторами, то есть перестал исполнять денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей, срок исполнения которых наступил;
- более чем десять процентов совокупного размера денежных обязательств и (или) обязанности по уплате обязательных платежей, которые имеются у гражданина и срок

исполнения которых наступил, не исполнены им в течение более чем одного месяца со дня, когда такие обязательства и (или) обязанность должны быть исполнены;

- размер задолженности гражданина превышает стоимость его имущества, в том числе права требования;

- наличие постановления об окончании исполнительного производства в связи с тем, что у гражданина отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание.

Состав и размер денежных обязательств, требований о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и обязательных платежей определяются на дату подачи в арбитражный суд заявления о признании должника банкротом, если иное не предусмотрено Законом о банкротстве (пункт 1 статьи 4 Закона о банкротстве).

Для определения наличия признаков банкротства должника учитывается размер денежных обязательств и не учитываются подлежащие применению за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства неустойки (штрафы, пени), проценты за просрочку платежа, убытки в виде упущенной выгоды, подлежащие возмещению за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, а также иные имущественные и (или) финансовые санкции, в том числе за неисполнение обязанности по уплате обязательных платежей (абзацы второй, четвертый пункта 2 статьи 4 Закона о банкротстве).

Из материалов дела, в том числе заполненной должником формы «Список кредиторов и должников гражданина», следует, что Хмелюк Т.В. имеет задолженность в общем размере 1 041 256,24 руб. перед следующими кредиторами: ПАО «Совкомбанк», АО «Тинькофф Банк», ООО Финансовая независимость», ООО ПКО «АйДи Коллект», ООО «АРС Финанс», в отношении должника возбуждено несколько исполнительных производств.

Обстоятельства прекращения гражданином расчетов с кредиторами по денежным обязательствам, срок исполнения которых наступил, подтверждены материалами дела (пункт 3 статьи 213.6 Закона о банкротстве).

Поскольку заявление Хмелюк Т.В. соответствует требованиям, предусмотренным статьей 213.4 Закона о банкротстве, у должника имеются признаки банкротства, предусмотренные пунктом 3 статьи 213.6 Закона о банкротстве, суд признает заявление должника обоснованным.

Определяя процедуру, подлежащую применению в данном деле о банкротстве, суд учитывает следующее.

Согласно положениям пункта 1 статьи 213.6 Закона о банкротстве по результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании гражданина банкротом арбитражный суд выносит одно из следующих определений: о признании обоснованным указанного заявления и введении реструктуризации долгов гражданина; о признании необоснованным указанного заявления и об оставлении его без рассмотрения; о признании необоснованным указанного заявления и прекращении производства по делу о банкротстве гражданина.

Пунктом 8 статьи 213.6 Закона о банкротстве установлено, что по результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании гражданина банкротом, если гражданин не соответствует требованиям для утверждения плана реструктуризации

долгов, установленным пунктом 1 статьи 213.13 Закона о банкротстве, арбитражный суд вправе на основании ходатайства гражданина вынести решение о признании его банкротом и введении процедуры реализации имущества гражданина.

Пунктом 1 статьи 213.13 Закона о банкротстве предусмотрено, что план реструктуризации долгов гражданина может быть представлен в отношении задолженности гражданина, соответствующего следующим требованиям:

гражданин имеет источник дохода на дату представления плана реструктуризации его долгов;

гражданин не имеет неснятой или непогашенной судимости за совершение умышленного преступления в сфере экономики и до даты принятия заявления о признании гражданина банкротом истек срок, в течение которого гражданин считается подвергнутым административному наказанию за мелкое хищение, умышленное уничтожение или повреждение имущества либо за фиктивное или преднамеренное банкротство;

гражданин не признавался банкротом в течение пяти лет, предшествующих представлению плана реструктуризации его долгов;

план реструктуризации долгов гражданина в отношении его задолженности не утверждался в течение восьми лет, предшествующих представлению этого плана.

Исходя из требований пунктов 1 и 2 статьи 213.14 Закона о банкротстве, план реструктуризации долгов гражданина должен содержать положения о порядке и сроках пропорционального погашения в денежной форме требований и процентов на сумму требований всех конкурсных кредиторов и уполномоченного органа, известных гражданину на дату направления плана реструктуризации его долгов конкурсным кредиторам и в уполномоченный орган.

Срок реализации плана реструктуризации долгов гражданина не может быть более чем пять лет.

Таким образом, введенная в законодательство о банкротстве процедура реструктуризации долгов гражданина направлена на обеспечение баланса интересов как должника, так и его кредиторов. Исходя из плана реструктуризации, кредиторы вправе рассчитывать на предполагаемые по обстоятельствам его составления будущие доходы неплатежеспособного должника. При этом будущие источники покрытия долгов определяются в долгосрочной перспективе (по общему правилу – 5 лет), установленной законодателем с расчетом на обеспечение добросовестного должника временными рамками для изменения в сторону улучшения своего имущественного положения.

В соответствии с разъяснениями, приведенными в пункте 34 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 13.10.2015 № 45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан», план реструктуризации долгов может предусматривать, что цель восстановления платежеспособности должника будет считаться достигнутой, если по окончании срока его реализации должник не будет иметь просроченных обязательств и будет способен продолжить исполнять свои обязательства, срок исполнения которых (без учета правила абзаца второго пункта 2 статьи 213.11 Закона о банкротстве) к моменту окончания срока реализации плана не наступил.

В этой связи план реструктуризации не ограничивается полным удовлетворением требований кредиторов в установленные сроки, поскольку может считаться исполненным

и в случае стабилизации финансового состояния должника в степени, позволяющей исполнение периодических платежей в соответствии с условиями обязательств.

Для утверждения плана реструктуризации гражданин должен иметь источник дохода и этот доход должен быть сопоставим с предполагаемыми и допустимыми условиями этого плана.

Должником при подаче заявления о признании его банкротом заявлено ходатайство о введении в отношении него процедуры реализации имущества гражданина, минуя реструктуризацию долгов, что обосновано отсутствием достаточного источника дохода.

Между тем, исходя из конкретных обстоятельств дела, суд полагает целесообразным ввести в отношении должника процедуру реструктуризации долгов гражданина.

Согласно заполненной должником формы «Опись имущества гражданина», у него в собственности имеется следующее недвижимое имущество: $\frac{1}{4}$ доли на земельный участок, площадью 1 421 кв.м., $\frac{1}{4}$ доли на жилой дом, площадью 28,6 кв.м., расположенные по адресу: Томская область, Томский район, с. Малиновка, ул. Рабочая, 36; $\frac{1}{4}$ доли на жилое помещение, площадью 59 кв.м., расположенное по адресу: Томская область, с. Турунтаево, пер. Тихий, д. 8, кв. 2.

Должником указано, что он не состоит в зарегистрированном браке; на иждивении имеет несовершеннолетних детей 2010 и 2012 годов рождений.

В соответствии с выпиской из ЕГРИП должник не является индивидуальным предпринимателем; с 2019 года трудовую деятельность не осуществляет.

Обстоятельства, объективно препятствовавшие продолжению трудовой деятельности, заявителем не пояснены. При этом должником не раскрыта информация о доходах, за счет которых покрываются повседневные затраты на обеспечение своей жизни.

При таких обстоятельствах, исходя из размера задолженности, трудоспособного возраста должника и возможного совокупного ежемесячного размера дохода, расчет с кредиторами в перспективе осуществим.

На стадии реструктуризации долгов должник, чью добросовестность суд, руководствуясь статьей 10 ГК РФ, предполагает, вправе и обязан принять меры к поиску вариантов погашения своих долгов доступными в сложившейся ситуации способами, достичь с кредиторами соглашения о балансе взаимных интересов.

Принятие судом во внимание только волеизъявления гражданина на введение в отношении нее процедуры реализации имущества приведет к нарушению баланса интересов лиц, участвующих в деле, ввиду его направленности на списание долгов гражданина и неудовлетворения или неполного удовлетворения требований кредиторов, в связи с чем доводы Хмелюк Т.В. о необходимости введения в отношении нее процедуры реализации имущества гражданина, судом не принимаются.

В ходе процедуры реструктуризации долгов гражданина не запрещено прощение части долга, списание штрафных санкций, установление моратория на начисление процентов в конкретные периоды времени со стороны кредитных организаций, как это принято в банковской практике, в целях создания добросовестному заемщику благоприятного режима погашения долга. План реструктуризации может предусматривать снижение кредитного бремени для добросовестного заемщика с соблюдением баланса прав и законных интересов должника и кредиторов, заинтересованных, по общему

правилу, в получении причитающегося с него, а не в списании долгов (признании их погашенными вследствие завершения процедур банкротства).

При этом необходимо исходить из того, что трудоспособный гражданин, попавший в трудную жизненную ситуацию, должен принимать все возможные меры к получению доходов с целью погашения своих долгов: новое трудоустройство, повышение квалификации, изменение специализации, переход на более скромный уровень потребления (в части автотранспорта, жилья и др.), что может быть урегулировано именно условиями плана реструктуризации.

Исходя из фактических обстоятельств дела, с учетом размера задолженности, размера дохода должника, трудоспособного возраста должника, не исключающего улучшение его имущественного положения, способности должника финансировать судебные расходы по делу о банкротстве, суд не усматривает оснований для введения в отношении должника процедуры реализации имущества гражданина, минуя процедуру реструктуризации долгов гражданина, и считает целесообразным ввести процедуру реструктуризации долгов гражданина, в рамках которой финансовым управляющим будет проведен полный анализ финансового положения должника, а также возможно достижение разумного компромисса с кредиторами, основанного на балансе взаимных интересов.

Таким образом, в отношении должника подлежит введению процедура реструктуризации долгов гражданина.

В соответствии с пунктом 4 статьи 213.6 Закона о банкротстве в определении арбитражного суда о признании обоснованным заявления о признании гражданина банкротом и введении реструктуризации его долгов должны содержаться указания на утверждение финансового управляющего (фамилия, имя, отчество арбитражного управляющего, наименование и адрес саморегулируемой организации, из числа членов которой утвержден финансовый управляющий).

В качестве саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден финансовый управляющий, должником указана Ассоциация арбитражных управляющих «Сибирский центр экспертов антикризисного управления».

К судебному заседанию указанной саморегулируемой организацией арбитражных управляющих с учетом требований статьи 45 Закона о банкротстве представлена кандидатура арбитражного управляющего Комарских Александра Николаевича, давшего согласие на утверждение его в качестве финансового управляющего должника, и сведения о соответствии представленной кандидатуры требованиям законодательства о банкротстве.

Доказательств, препятствующих утверждению Комарских Александра Николаевича применительно к статье 20.2 Закона о банкротстве, в материалы дела не представлено.

Рассмотрев представленную информацию, суд приходит к выводу о соответствии арбитражного управляющего требованиям статей 20, 20.2 Закона о банкротстве, в связи с чем считает возможным утвердить его в качестве финансового управляющего имуществом должника.

Согласно пункту 3 статьи 213.9 Закона о банкротстве вознаграждение финансовому управляющему выплачивается в размере фиксированной суммы и суммы процентов, установленных статьей 20.6 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей,

предусмотренных настоящей статьей. Фиксированная сумма вознаграждения выплачивается финансовому управляющему одновременно по завершении процедуры, применяемой в деле о банкротстве гражданина, независимо от срока, на который была введена каждая процедура.

Выплата фиксированной суммы вознаграждения финансовому управляющему осуществляется за счет средств гражданина, если иное не предусмотрено Законом о банкротстве (пункт 4 статьи 213.9 Закона о банкротстве).

Денежные средства в размере 25 000 руб. на выплату вознаграждения финансовому управляющему должника за проведение одной процедуры банкротства, применяемой в деле о банкротстве гражданина, внесены на депозитный счет Арбитражного суда Томской области в порядке пункта 4 статьи 213.4 Закона о банкротстве (чек по операции ПАО «Сбербанк» 05.07.2024 на сумму 25 000 руб.).

Исходя из обстоятельств, установленных в ходе судебного заседания, в связи наличием у должника несовершеннолетних детей суд на основании пункта 2 статьи 213.6 Закона о банкротстве привлекает к участию в рассмотрении настоящего дела о банкротстве Отдел по опеке и попечительству Управления по социальной политики Администрации Томского района Томской области.

Руководствуясь статьями 6, 32, 45, 48, 213.1, 213.4, 213.6, 213.9 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184, 185, 223, 224 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

признать обоснованным заявление Хмелюк Татьяны Владимировны (13.08.1981 года рождения; адрес регистрации: Томская область, с. Турунтаево, пер. Тихий, д. 8, кв. 2; ИНН 701405759340; СНИЛС 116-057-991 57) о признании ее несостоятельной (банкротом) и ввести в отношении нее процедуру реструктуризации долгов гражданина.

Утвердить финансовым управляющим должника арбитражного управляющего Комарских Александра Николаевича (ИНН 701410007917; регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих – 21707; адрес для направления корреспонденции: 634050, г. Томск, пр. Ленина, д. 93, а/я 10; Ассоциация арбитражных управляющих «Сибирский центр экспертов антикризисного управления») с фиксированной суммой вознаграждения в размере 25 000 руб. одновременно за проведение процедуры реструктуризации долгов гражданина.

Финансовому управляющему опубликовать сведения о введении в отношении должника процедуры реструктуризации его долгов в порядке, установленном статьей 213.7 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве).

Привлечь к участию в деле Отдел по опеке и попечительству Управления по социальной политики Администрации Томского района (630050, г. Томск, ул. Пушкина, д. 32).

Разъяснить органу опеки и попечительства, что с момента получения настоящего определения о привлечении его к участию в деле он приобретает процессуальные права и исполняет процессуальные обязанности, установленные статьей 41 и иными положениями Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Назначить судебное заседание по рассмотрению плана реструктуризации долгов Хмелюк Татьяны Владимировны на 14 января 2025 года на 09 часов 40 минут, которое

состоится в помещении суда по адресу: г. Томск, ул. Набережная реки Ушайки, 20, каб. 211.

В соответствии с пунктом 6 статьи 213.1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» супруг (бывший супруг) гражданина, в отношении которого возбуждено дело о банкротстве, приобретает статус лица, участвующего в деле о банкротстве.

Суд, руководствуясь положениями статьи 213.9 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», разъяснениями, изложенными в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2021), утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 07.04.2021 (ответ на вопрос 5), определении Верховного Суда Российской Федерации от 26.12.2023 № 308-ЭС23-15786, частью 5 статьи 3, частью 7 статьи 66 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, указывает об обязанности следующих регистрирующих (территориальных) органов по запросу финансового управляющего предоставить в отношении **должника, его супруга(и) (бывшего(ей) супруга(и), их несовершеннолетних детей:**

- Органы записи актов гражданского состояния: сведения о государственной регистрации актов гражданского состояния - о государственной регистрации заключения (расторжения) брака, перемены имени, рождения детей, усыновления (удочерения), регистрации отцовства, внесения исправлений в записи актов гражданского состояния;

- Управление по вопросам миграции МВД России: сведения о паспортных данных и адресе регистрации по месту жительства;

- Управление Росгвардии: сведения о зарегистрированном оружии, а также оружии, снятом с учета за три года до возбуждения дела о банкротстве по настоящее время, с приложением копий документов, на основании которых совершались регистрационные действия;

- Филиал ППК «Роскадастр»: на основании запроса арбитражного управляющего с приложением копий документов, позволяющих идентифицировать лицо, в отношении которого представлен запрос (подтверждающее родство, семейное положение и т.д.), выдать сведения о наличии зарегистрированного недвижимого имущества или имущественных прав на недвижимое имущество в виде выписок из Единого государственного реестра недвижимости; сведения и документы в заверенных копиях о недвижимом имуществе, регистрация права на которое была прекращена за три года до возбуждения дела о банкротстве по настоящее время, с приложением копий документов, на основании которых совершались регистрационные действия;

- Главное управление ГИБДД МВД России: сведения о зарегистрированных автотранспортных средствах и прицепах к ним, о снятых с учета за три года до возбуждения дела о банкротстве по настоящее время автотранспортных средствах и прицепах к ним, с приложением копий документов, на основании которых совершались регистрационные действия, сведения о наличии штрафов;

- Территориальное управление Ростехнадзора: сведения о зарегистрированных самоходных машинах, о снятых с учета за три года до возбуждения дела о банкротстве по настоящее время самоходных машинах, с приложением копий документов, на основании которых совершались регистрационные действия, наличии штрафов;

- Российский Союз Автостраховщиков: сведения о заключенных договорах страхования гражданской ответственности владельцев транспортных средств, в которых гражданин-должник указан как лицо, допущенное к управлению транспортным средством; сведения обо всех лицах, допущенных к управлению транспортными средствами, по заключенным гражданином-должником договорам страхования гражданской ответственности;

- Главное управление МЧС России: сведения о зарегистрированных маломерных судах, а также о снятых с учета за три года до возбуждения дела о банкротстве по настоящее время, с приложением копий документов, на основании которых совершались регистрационные действия;

- Социальный Фонд России: сведения, содержащиеся в индивидуальных лицевых счетах застрахованного лица;

- Управление ФНС России: сведения и документы о наличии зарегистрированных объектов недвижимого имущества и транспортных средствах; сведения о принадлежащих долях (паях) в уставных капиталах юридических лиц, а также в отношении которых были внесены изменения об уменьшении их размера и (или) отчуждении за три года до возбуждения дела о банкротстве по настоящее время, с предоставлением выписок из Единого государственного реестра юридических лиц в отношении указанных юридических лиц; перечень юридических лиц, где указанные лица являются (являлись – с указанием периода) руководителем, учредителем с предоставлением выписок из Единого государственного реестра юридических лиц в отношении указанных юридических лиц; доходах за три года до возбуждения дела о банкротстве по настоящее время, включая справки о заработной плате по форме 2-НДФЛ и декларации по форме 3-НДФЛ; открытых/закрытых счетах с указанием реквизитов счетов, наименования и местонахождения кредитных организаций;

- Территориальные органы ФССП России: копии исполнительных листов, на основании которых были возбуждены исполнительные производства в отношении или в пользу должника; копии постановлений о возбуждении в отношении должника исполнительных производств, об окончании исполнительных производств, возбужденных в отношении должника; копий постановлений о наложении ареста на имущество, имущественные права должника; копии постановлений о возбуждении исполнительных производств, по которым должник является взыскателем; копии постановлений о наложении ареста и акта о наложении ареста на дебиторскую задолженность должника.

Запрошенные арбитражным управляющим документы и сведения подлежат предоставлению на основании настоящего судебного акта с учетом предметной конкретизации истребования, определенной управляющим в запросе исключительно в отношении поименованных судом лиц (должника, его супруга(и) (бывшего(ей) супруга(и), их несовершеннолетних детей).

Разрешая вопрос о раскрытии информации, субъект, осуществляющий ее хранение, по внешним признакам (*prima facie*) применительно к стандарту разумных подозрений проверяет, соотносится ли испрашиваемая арбитражным управляющим информация с целями и задачами его деятельности по формированию конкурсной массы и удовлетворению требований кредиторов. Если имеются разумные основания полагать, что испрашиваемые сведения (документы) позволят достигнуть целей процедуры банкротства,

то субъект, осуществляющий хранение информации, обязан удовлетворить запрос арбитражного управляющего. Иное подлежит квалификации как незаконное воспрепятствование деятельности управляющего, что применительно к масштабам последствий для всего государства снижает эффективность процедур несостоятельности. Наличие сомнений относительно обоснованности запроса управляющего толкуется в пользу раскрытия информации.

Финансовый управляющий по своему усмотрению вправе выбрать способ получения таких сведений (на руки, почтовой корреспонденцией, в том числе и на абонентский ящик, либо на адрес электронной почты в электронном виде). Финансовый управляющий вправе по доверенности поручить получение документов на руки своему представителю.

Разъяснить, что предоставление сведений в форме, определенной заявителем (управляющим), не нарушает действующего законодательства в государственной регистрации недвижимости и законодательства в сфере актов гражданского законодательства поскольку осуществляется на основании судебного акта (статья 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Разъяснить финансовому управляющему, что он несет установленную законом персональную ответственность за разглашение информации, доступ к которой ограничен федеральным законом.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его изготовления в полном объеме путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Томской области.

Судья

Н.С. Новосельцева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 23.11.2023 7:06:00
Кому выдана Новосельцева Наталья Сергеевна

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

22.08.2024г.

№ КУВИ-001/2024-210751428

На основании запроса от 20.08.2024, поступившего на рассмотрение 20.08.2024, сообщаем, что правообладателю Хмелюк Татьяна Владимировна; дата рождения: 13.08.1981; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 69 03 № 874084 от 04.12.2003 выдан: Томским РОВД Томской области; СНИЛС: 116-057-991 57; адрес места жительства или места пребывания: 634534, Томская область, р-н. Томский, с. Турунтасво, пер. Тихий, д. 8, кв. 2., в период с 01.01.2021 по 22.08.2024 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	70:14:0317003:500
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Томская область, р-н Томский, с. Малиновка, ул. Рабочая, д. 36
		Площадь:	28,6
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/4
		дата государственной регистрации:	20.05.2011
		номер государственной регистрации:	70-70-01/136/2011-002
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 17.05.2011
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:14:0317003:500-70/052/2023-7
	1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:14:0317003:500-70/052/2023-5
	1.3.3	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	70:14:0317003:500-70/052/2022-3
	1.3.4	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	70:14:0317003:500-70/052/2022-2
	1.3.5	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	70:14:0317003:500-70/052/2021-1

полное наименование должности



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

инициалы, фамилия

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

	1.3.6	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	70-70-01/136/2011-002
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	70:14:0317004:36
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Местоположение:	обл. Томская р-н. Томский с. Малиновка ул. Рабочая, 36
		Площадь:	1421
	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/4
		дата государственной регистрации:	20.05.2011
		номер государственной регистрации:	70-70-01/136/2011-003
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 17.05.2011
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:
	2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:14:0317004:36-70/052/2023-7
	2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:14:0317004:36-70/052/2023-5
	2.3.3	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	70:14:0317004:36-70/052/2022-3
	2.3.4	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	70:14:0317004:36-70/052/2022-2
	2.3.5	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	70:14:0317004:36-70/052/2021-1
	2.3.6	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	70-70-01/136/2011-003

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00B3056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	70:14:0333003:193
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Томская область, Томский район, с. Турунтаево, пер. Тихий, д. 8, кв. 2
		Площадь:	59
	3.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 1/4
		дата государственной регистрации:	14.03.2018
		номер государственной регистрации:	70:14:0333003:193-70/001/2018-4
		основание государственной регистрации:	Договор на передачу квартир (домов) в собственность граждан, выдан 26.05.1994, Администрацией Турунтаевского сельского Совета Томского района Томской области, 25.10.1994 Соглашение об определении долей, выдан 28.02.2018
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		3.3 Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:14:0333003:193-70/052/2023-9
	3.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	70:14:0333003:193-70/052/2023-8
	3.3.3	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	70:14:0333003:193-70/052/2022-7
	3.3.4	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	70:14:0333003:193-70/052/2022-6
	3.3.5	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной регистрации:	70:14:0333003:193-70/052/2021-5
4	Получатель выписки		Комарских Александр Николаевич

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

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

ПОЛНОЕ НАИМНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

АКТ № 1

от «29» января 2025 г.

Обследования жилого помещения, расположенного по адресу:
РФ, Томская область, Томский район, Турунтаевское сельское поселение,
с. Турунтаево, пер. Тихий, д.8, кв.2.

На основании обращения Хмелюк Татьяны Владимировны, специалистом 1 категории Администрации Турунтаевского сельского поселения Лебедевым Владиславом Алексеевичем, специалистом Администрации Турунтаевского сельского поселения Гусаровой Марией Геннадьевной, проведено обследование жилого помещения, расположенного по адресу: РФ, Томская область, Томский район, Турунтаевское сельское поселение, с.Турунтаево, пер. Тихий д.8, кв 2, и составлен настоящий акт с фотоматериалами.

В результате обследования жилого помещения установлено: жилое помещение, расположенное по адресу: Томская область, Томский район, Турунтаевское сельское поселение, с. Турунтаево, пер. Тихий д.8, кв. 2, располагается в двухквартирном жилом доме. В жилом помещении трещины на потолке, деревянные перекрытия служащие для поддержки потолка отходят от потолков, в подполье размыло землю, фундамент не устойчив, есть вероятность обвала печи.

Заключение комиссии Администрации Турунтаевского сельского поселения по результатам обследования жилого помещения расположенного по адресу: Томская область, Томский район, Турунтаевское сельское поселение, пер. Тихий, д.8, кв.2 сообщает следующее: В соответствии с п. 45 Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 06.04.2022) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции». Для рассмотрения вопроса о пригодности (непригодности) жилого помещения для проживания и признания многоквартирного дома аварийным заявитель представляет в комиссию по месту нахождения жилого помещения следующие документы: заключение специализированной организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения - в случае, если в соответствии с абзацем третьим пункта 44 настоящего Положения предоставление такого заключения является необходимым для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в настоящем Положении требованиям. В связи с этим вы вправе предоставить заключения (акты) соответствующих органов государственного надзора (контроля).

По всем возникающим у Вас вопросам можете обратиться в Администрацию Турунтаевского сельского поселения в рабочие дни с 9-00 до 17-00, перерыв с 13-00 до 14-00, телефон 3(822)947-126.

Подписи:

Специалист 1 категории



В.А. Лебедев

Специалист



М.Г. Гусарова

Согласовано:

Глава Турунтаевского
сельского поселения



С.В. Неверный

8.2. Рыночная информация

Аналог №1

Источник информации:

https://www.avito.ru/yaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_54_m_na_uchastke_15_sot._4031464086?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiIsb2NhbnB5aW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

avito.ru/yaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_54_m_na_uchastke_15_sot._4031464086?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiIsb2NhbnB5aW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

сертифицировать Р... Публичная кадастр...

Дом 54 м² на участке 15 сот.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку





1 200 000 Р

22 222 Р за м²

История цены

В ипотеку от 18 238 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

avito.ru/yaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_54_m_na_uchastke_15_sot._4031464086?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiIsb2NhbnB5aW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

сертифицировать Р... Публичная кадастр...

О доме

Количество комнат: 3

Площадь дома: 54 м²

Площадь участка: 15 сот.

Этажей в доме: 1

Для отдыха: баня или сауна

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич

Ремонт: косметический

Электричество: есть

Отопление: печь, другое

Водоснабжение: центральное

Канализация: септик

Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта

Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа

Способ продажи: возможна ипотека

Расстояние до центра города: 38 км

1 200 000 Р

22 222 Р за м²

История цены

В ипотеку от 18 238 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Независимая Экспертная Компания «Бизнес Советник»

Адрес: 630007, г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, д. 7, офис 207

Тел.: +7(383) 381-28-27; +7-913-734-53-00; +7-953-889-89-93

E-mail: nek.bs@bk.ru

Стр. 80

avito.ru/yaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_54_m_na_uchastke_15_sot_4031464086?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOjUzb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

ертировать Р... Публичная кадастр...

Расположение

Кемеровская обл., Яйский муниципальный округ, с. Ишим, ул. Декабристов, 1

[Показать карту](#)

1 200 000 Р

22 222 Р за м²

[История цены](#)

Выплату от 18 258 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без лишнего стресса

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99

[Оставить заявку](#)

Нажимая на кнопку, вы принимаете [условия программы](#).
Обрабатываем ваши персональные данные согласно [политике](#).

Описание

Продам тёплую сухую квартиру в двухквартирном доме, частично меблированную, отопление водяное. На участке имеются хозяйственные постройки: баня, большой гараж, углярка, дровник, тёплый курятник. Большой огород, теплица 3х6. В поселке имеется 3 магазина, почтовое отделение, детский садик, девятилетняя школа, клуб, речной пляж 10-15 минут ходьбы (река Яя), также имеется автобусная остановка междугородний автобус 2 раза в день. Подробнее по телефону, просмотр в любое время! Возможно под материнский капитал.

[Показать телефон](#)
в xxx xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)

[Ещё продаёте?](#)

[Торгуместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Источник информации:

https://www.avito.ru/zyryanskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_58_m_na_uchastke_12_sot._4502950624?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJsbnBhYy9yaXR5IitiOjA7fQseF2QfAAAA

Дом 58 м² на участке 12 сот.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

1 050 000 ₽ ▾

18 103 ₽ за м²
📖 История цены

В ипотеку от 15 958 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
8 962 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка? Ещё продаёто?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

avito.ru/zyryanskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_58_m_na_uchastke_12_sot_450295062d7context=H4slAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiUsc2NhbmFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA

ертировать Р... Публичная кадастр...

Расположение

Томская обл., Томский р-н, д. Новостройка

Показать карту

1 050 000 Р

18 103 Р за м²

История цены

В ипотеку от 15 958 Р/мес.

Посмотреть скидки

Показать телефон

8 962 XXX XX XX

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без лишнего стресса

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99

Оставить заявку

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия программы. Обрабатываем ваши персональные данные согласно политике.

✓

Описание

Продам 1/2 дома, в 75км от Томска, по адресу: Томский район, деревня Новостройка(5 км от деревни Мазалово). Стены кирпич, площадь 57м2, земельный участок 12 соток, веранда 13.5 м2, котельная 3м2. Радиаторы чугунные, котел отопительный новый. От одной загрузки угля, обеспечивает обогрев квартиры на целый день. Ванная комната и санузел в доме. Электропроводка новая, в кабель каналах. Мебель остаётся практически вся. Огород ухоженный. Имеется баня. До реки Яя 100 метров. Можно под дачу, летом очень много дачников!

Собственник!!!! Только за наличный расчёт.

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Источник информации:

https://www.avito.ru/zyryanskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_44_m_na_uchastke_16_sot._4279733567?context=H4sIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJsbnBhYy9yaXR5IitiOjA7fQseF2QfAAAA

avito.ru/zryanskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_44_m_na_uchastke_16_sot_4279733567?context=H4slAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiIsbnNhbFByeW9yaXR5IjriQjA7fQseF2QfAAAA

Р...

Публичная кадастр...

Дом 44 м² на участке 16 сот.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

О доме

Количество комнат: 3	Электричество: есть
Площадь дома: 44 м²	Отопление: печь
Площадь участка: 16 сот.	Водоснабжение: центральное
Этажей в доме: 1	Канализация: септик
Категория земель: Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)	Транспортная доступность: остановка общественного транспорта
Материал стен: кирпич	Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Санузел: в доме	Расстояние до центра города: 40 км
Ремонт: косметический	

750 000 Р ▾

17 045 Р за м²

История цены

В ипотеку от 11 399 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торгуемен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

avito.ru/zryanskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_44_m_na_uchastke_16_sot_4279733567?context=H4slAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiIsbnNhbFByeW9yaXR5IjriQjA7fQseF2QfAAAA

Р...

Публичная кадастр...

Расположение

Томская обл., Томский р-н, д. Мазолово, Зелёная ул., 27

[Показать карту](#)

750 000 Р ▾

17 045 Р за м²

История цены

В ипотеку от 11 399 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без лишнего стресса

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99

Оставить заявку

Насильная не покупка, вы принимаете условия программы.
Обработаем ваши персональные данные согласно [политике](#).

Описание

продам квартиру в двухквартирном доме... окна пластик... санузел в доме... есть душевая... мебель остаётся вся... небольшой торг...

8.3. Другая информация

Отсутствует.

8.4. Заключение специальных экспертиз

Заключения специальных экспертиз Заказчиком не предоставлены.

8.5. Прочие документы

Отсутствует.

8.6. Копии документов, содержащие сведения об Оценщике и Исполнителе

1. Полис страхования ответственности юридического лица.
2. Полис страхования гражданской ответственности оценщика.
3. Документы, подтверждающие членство в саморегулируемой общественной организации.
4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности.
5. Диплом о профессиональной переподготовке.




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования «Новосибирский государственный университет
экономики и управления «НИНХ»
г. Новосибирск

**ДИПЛОМ
МАГИСТРА**

105424 4345564

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер
60410
Дата выдачи
27 марта 2019 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что
**Руденко
Сергей Константинович**
освоил(а) программу магистратуры по направлению подготовки
38.04.01 ЭКОНОМИКА
и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию.
Решением Государственной экзаменационной комиссии
присвоена квалификация
МАГИСТР
Протокол № **06** от « **22** » **марта** **2019** г.
Председатель
Государственной
экзаменационной комиссии
Зельнер М.Б.
Руководитель организации
осуществляющей образовательную
деятельность
Новиков А.В.



ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
54AE 000159

Диплом является документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер **123**

Настоящий диплом выдан
**РУДЕНКО
СЕРГЕЮ КОНСТАНТИНОВИЧУ**
в том, что он(а) с « **23** » **сентября** **2014** г. по « **29** » **апреля** **2015** 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 « **29** » **апреля** **2015** г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) **РУДЕНКО
СЕРГЕЯ КОНСТАНТИНОВИЧА**
на ведение профессиональной деятельности в сфере
Оценочной деятельности
Город **Новосибирск** **2015**



Ректор (директор) 

Независимая Экспертная Компания
Бизнес Советник

Пронумеровано и прошнуровано

90 (Девяносто) страниц
«14» февраля 2025 г.

Генеральный директор

А.В. Крутых

