



ТОККО

бюро оценки
агентство недвижимости
финансовые консультации и аудит

634050

Россия, Томск

ул. Набережная реки Ушайки, дом 10, 3 этаж

тел./факс: (3822) 51-08-22, 51-77-68

www.tokko.tomsk.ru

e-mail: mail@tokko.tomsk.ru

Дата составления отчета:
«7» октября 2025 г.

Утверждаю:

Директор ООО «Бюро оценки «ТОККО»»,
Хлопцов Д.М.



ОТЧЕТ № 579-A/2025

**Об оценке рыночной стоимости жилого помещения по адресу:
Томская область, г. Томск, пер. Пионерский, д. 7, кв. 46.**

Дата оценки: 01.10.2025 г.

Оценщик: ООО «Бюро оценки «ТОККО», Член НП «Партнерство РОО»

Заказчик: АО «ТомскАгроИнвест»

Томск - 2025

2

3

СОДЕРЖАНИЕ 2

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО 3

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4

1.1. Основные факты и выводы 4

1.2. Задание на оценку 5

1.3. Сведения о заказчике оценки 6

1.4. Сведения об оценщике 6

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) 7

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности 9

1.7. Заявление о соответствии 10

1.8. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения 11

1.9. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 11

1.10. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия 12

1.11. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки 16

2. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ 18

2.1. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость 18

2.2. Влияния общей политической и социальной экономической обстановки в стране по состоянию на июнь 2025 года 18

2.3. Экономико-географическое положение г. Томска и Томской области 21

2.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 24

2.5. Обзор рынка жилой недвижимости г. Томска за 2 квартал 2025 г. 24

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 38

3.1. Характеристика местоположения объекта оценки 38

3.2. Общая характеристика здания 39

3.3. Характеристика объекта оценки 39

3.4. Фотографии объекта оценки 40

3.5. Состояние объекта 49

3.6. Анализ правового положения объекта оценки 50

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 50

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ 51

5.1. Последовательность применения сравнительного подхода (метод сравнения продаж) 52

5.2. Описание информации, используемой при проведении оценки 53

5.3. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом 54

5.4. Согласование результатов оценки и определение итоговой стоимости 58

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА НА КАРТЕ ГОРОДА 60

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 61

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 62

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДОКУМЕНТЫ 66

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. СВЕДЕНИЯ О ФИРМЕ И КВАЛИФИКАЦИИ СОТРУДНИКОВ 71

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором № 579 от 07.10.2025 г., ООО «Бюро оценки «ТОККО» была произведена оценка рыночной стоимости следующего имущества:

помещение жилого назначения – квартира общей площадью 176,7 м кв., расположенная на пятом этаже жилого пятиэтажного кирпичного дома по адресу: Томская область, г. Томск, пер. Пионерский, д. 7, кв. 46, кадастровый номер 70:21:0200003:2756

По результатам проведенных работ подготовлен настоящий отчет, включающий задание на оценку, сведения об объекте оценки, сведения об оценщике, допущения и ограничивающие условия, термины и определения, последовательность процесса определения стоимости объекта оценки, обзор (статистика) рынка, к которому относится объект оценки, определение итоговой стоимости объекта, общие выводы и др. Таблицы расчетов, местоположение объекта на карте города, фотографии объекта, копии предоставленных документов представлены в приложениях к настоящему отчету.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость по состоянию на дату оценки «1» октября 2025 г. составляет:

19 970 000 (Девятнадцать миллионов девяносто тысяч рублей).

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

Благодарим за обращение в нашу компанию и предоставленную возможность оказать Вам услугу.



С уважением,
Хлопцов Д.А.
ИНН 7017029272
директор ООО «Бюро оценки «ТОККО»
оценщик I категории, член Совета СРОО РОО, Экспертного Совета РОО
сертифицированный РОО специалист по оценке

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Помещение жилого назначения – квартира общей площадью 176,7 м кв., расположенная на пятом этаже жилого пятиэтажного кирпичного дома по адресу: Томская область, г. Томск, пер. Пионерский, д. 7, кв. 46, кадастровый номер 70:21:0200003:2756		
Порядковый номер отчета:	579-A/2025		
Дата составления отчета:	7 октября 2025 г.		
Основание для проведения оценки:	Договор № 579 от 1 октября 2025 года, заключен с АО «ТомскАгроИнвест»		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Задаанием на оценку;		
	- результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости;		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, рублей:	- итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%;		
	- оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.		
Итоговая величина рыночной стоимости объекта на дату оценки:	затратный:	сравнительный:	доходный:
	не применялся	19 970 000,00	не применялся
19 970 000,00 (Девятнадцать миллионов девятьсот семьдесят тысяч) рублей			

Оценщик

Хлопцов Д.М.
директор ООО «ТомскАгроИнвест»
оценщик I категории, ИНН 7017029272
сертифицированный РОО специалист по оценке

1.2. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):	Помещение жилого назначения – квартира общей площадью 176,7 м кв., расположенная на пятом этаже жилого пятиэтажного кирпичного дома по адресу: Томская область, г. Томск, пер. Пионерский, д. 7, кв. 46, кадастровый номер 70:21:0200003:2756		
Существующие имущественные права на объект оценки:	Право собственности		
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Право собственности Существующие обременения: не зарегистрированы		
Обладатель оцениваемых прав:	АО «ТомскАгроИнвест», ОГРН 1047000052659; ИНН 7014041391 / КПП 701701001; Почтовый адрес: 634021, Россия, г. Томск, пр. Фрунзе 119/5		
Цель оценки (необходимость проведения оценки):	Определение рыночной стоимости, для принятия управленческих решений		
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки		
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны		
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»		
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании		
Дата оценки:	1 октября 2025 г.		
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	25 сентября 2025 г.		
Период (срок) проведения работ по оценке:	1 – 7 октября 2025 г.		
Состав и объем документов материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	Выписки из ЕГРН от 23.09.2025 г.		
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.5.		
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются		
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе		

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определений иных расчетных величин:	Не требуется
Существенная дополнительная информация	-

1.3. Сведения о заказчике оценки

Заказчик оценки:	АО «ТомскАгроИнвест», ОГРН 1047000052659; ИНН 7014041391 / КПП 701701001; Почтовый адрес: 634021, Россия, г. Томск, пр. Фрунзе 119/5
------------------	--

1.4. Сведения об Оценщике

Оценщики в штате юридического лица, заключившего договор на оценку:	- Хлопов Дмитрий Михайлович (член СРО «Ассоциация РОО», номер в реестре №000023 от 09.07.2007 г.; стаж работы в оценочной деятельности с 1994 г., диплом о профессиональной переподготовке ПП № 272242, рег. № 22, ТГУ, 2001 г.); - Соколова Дина Евгеньевна (член СРО «Ассоциации РОО», номер в реестре №008873 от 24.01.2014 г., стаж работы в оценочной деятельности с 2005 г., диплом о профессиональной переподготовке ПП № 743974, рег. №63, ТГУ, 2005 г.); - Головина Юлия Анатольевна (член СРО «Ассоциация РОО», номер в реестре №000079 от 09.07.2007 г., стаж работы в оценочной деятельности с 1996 г., диплом о профессиональной переподготовке ПП №272239, рег. № 10, ТГУ, 2001 г.);
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 «Бюро оценки «ТОККО»
ИНН/КПП юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	ИНН 7017029272, КПП 701701001
ОГРН, дата присвоения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	ОГРН 1027000891939 от 29.11.2002 г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	г. Томск, Набережная реки Ушайки, 10 - т.(3822) 51-08-22

Страхование гражданской ответственности:	- Ответственность юридического лица ООО «Бюро оценки «ТОККО» застрахована в АО «МАКС» (лицензия СИ №1427); полис №32/125-4987109 от 05.06.2025 г.; лимит ответственности 100 000 000 (Сто миллионов) рублей; - Гражданская ответственность профессиональной деятельности эксперта-оценщика Хлопова Дмитрия Михайловича застрахована в АО «АльфаСтрахование» (лицензия СИ №2239); полис №7391R/776/50004/25 от 19.05.2025 г.; лимит ответственности 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; - Гражданская ответственность профессиональной деятельности эксперта-оценщика Головиной Юлии Анатольевны застрахована в АО «АльфаСтрахование» (лицензия СИ №2239); полис №7391R/776/50005/25 от 19.05.2025 г.; лимит ответственности 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; - Гражданская ответственность профессиональной деятельности Соколовой Дины Евгеньевны застрахована в АО «МАКС» (лицензия СИ №1427); полис №32/125-4987005 от 04.12.2024 г.; лимит ответственности 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Оценщик, подготовивший Отчет	Хлопов Дмитрий Михайлович - член СРО Российское общество оценщиков, номер в реестре №000023 от 09.07.2007 г., адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5; - стаж работы в оценочной деятельности с 1994 г.; - диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» рег. № 22, Томский государственный университет, 2001 г.); - квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 038074-1 от 07.06.2024 г. (Оценка недвижимости); - место нахождение оценщика – г. Томск, ул. Набережная реки Ушайки, 10; - dkhloptsov@tokko.tomsk.ru; - контактный телефон: 59-21-17
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «Бюро оценки «ТОККО» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора 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.

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Следующие допущения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.



- Оценщик не имеет текущего и будущего имущественного интереса по отношению к объекту оценки и выступает в качестве внешнего независимого оценщика.
- Пунктом 7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения объекта объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Оценщиком не установлено наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц. На основании этого определено рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- Оценщик не имеет никакой информации о каком-либо исследовании или отчете, указывающем на присутствие загрязнений или опасных материалов, связанных с объектом оценки;
- 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 загрязнение, то во всех таких случаях итоговая стоимость может снизиться.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку объектов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки.
- Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех возможных сведений указывается источник информации.
- Исходные данные, информация, мнения и точки зрения, собранные и использованные в процессе анализа, по мнению Оценщика, получены из надежных источников и являются верными.
- Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
- При проведении оценки не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитуты, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.
- Расчет производился исходя из достоверности сведений, представленных Заказчиком;
- Оценщик не проводил какие-либо технические или специальные экспертизы. Если впоследствии (при проведении любых технических или специальных экспертиз) будет установлено, что возникли ограничения на использование объекта, которое может вызвать какие-либо обнаруженные скрытые дефекты и т.п., то во всех таких случаях итоговая стоимость может снизиться.

- На момент осмотра планировка квартиры не соответствует данным предоставленного в составе Выписки из ЕГРН плана объекта. Расчет стоимости производится в предположении о возможности согласования произведенных изменений.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

- Настоящий отчет является конфиденциальным для Оценщика и пользователя. Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на настоящий отчет.
- Публикация настоящего отчета целиком или по частям, ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика – без согласия Оценщика запрещается.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и арендной платы объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9

«Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 1.6.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 7 ноября 2022 года (протокол №28-С) приняты и введены в действие Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: <http://strogo.ru/information/>.

1.7. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки,

определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020);

- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

1.8. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.;
- Страницы сайтов сети Internet: <http://maps.gosreestr.ru/Portal>, <http://ru.wikipedia.org/wiki>, http://www.strategia.tomsk.ru/tomsk_area.html и др., в том числе сайты томских агентств недвижимости (nash-dom.tomsk.ru, www.alter.tomsk.ru, www.ru09.ru и др.);
- Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам;
- Данные сборщиков УПВС и Ко-Инвест;
- «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.;
- Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г.;
- Собственные исследования рынка согласно данным газет и журналов по рынку недвижимости г. Томска (журнал «Рынок недвижимости», газета «Курьер», газета «Из рук в руки» и др.);
- Аналитический мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Томска компании RID Analytics (г. Новосибирск, сайт: www.ridasib.com, телефон: (383) 203-25-41, 213-23-47);
- Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.gosreestr.ru/PortalOnline>;
- Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>; <http://www.strategia.tomsk.ru>; <http://www.gosman.ru>);
- Данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>;
- Данные электронной базы данных «Орис» (информационный центр недвижимости г. Томск, пер. 1905 года, 18, тел. 306-307 <https://oris-info.ru>) и другие источники

1.9 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком представлены копии следующих документов (представлены в приложениях к Отчету):

- Выписки из ЕГРН от 23.09.2025 г.

1.10 Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводятся трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существующей для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки – документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме – как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях



использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущее или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе



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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики



объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

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

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

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

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

1.11 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследование и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами приняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, произведен осмотр объекта.

Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений (многоквартирный жилой дом).

Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от незагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.



2. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

2.1 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Анализ влияния общей политической и социальной экономической обстановки в стране по состоянию на июнь 2025 года

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социальное-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Так выявляется рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

Экономика России занимает шестое место среди всех мировых стран, а среди европейских находится на втором месте. После распада СССР, экономическая система в нашей стране претерпела значительные трансформации. Сейчас она имеет признаки рыночной. Экономика России пережила много этапов своего развития:

- сразу после распада Союза Советских Социалистических Республик, страна получила резкий рост цен, увеличились долги государства, как внутренние, так и внешние. В 1998 году произошла девальвация рубля.
 - в 2007 году страна стала третьей по размерам запасов золота и валюты, а экономика начал активно расти, ускорившись до 8%.
 - в 2008 году произошла очередная девальвация рубля, причиной которой стала цена нефти и мировой экономической кризис.
 - в 2010 году развитие экономики России привело к тому, что ситуация стала стабилизироваться, цены на сырье для топлива были увеличены, существующий дефицит бюджета снижен посредством использования золотого резерва.
- Экономика России имеет смешанный тип. Основой выступает ее рыночная разновидность, однако роль государства в экономических процессах тоже нельзя умалять. Здесь видно присутствие многоукладности, когда крупная частная собственность доминирует. Регулирование рыночной экономики в России происходит с использованием разных механизмов. Это и непосредственно рыночные, и государственные – через судебную и законодательную ветви власти, посредством льгот, дотаций, налогов¹.

Отрасли, из которых складывается основа экономики России, опубликованы в таблице ниже:

Название отрасли экономики РФ	Особенности
Промышленность	Разновидности: добыча природного газа, нефти, металлообработка, машиностроение, производство минеральных удобрений, лесозаготовка, пищевая промышленность. Самые развитые производства находятся в Москве и области, Санкт-Петербурге, ХМАО, в Татарстане, Свердловской области.
Сельское хозяйство	Распространено среди 10 регионов России. В большей степени степени находится в Краснодарском крае, Ростовской области, в Татарстане, Белгородской и Воронежской областях, Ставропольском крае, Башкирии.

¹ По данным сайта <https://www.puteshestvuy.com/ekonomika-rossii/>



Лесное хозяйство	Развито в соответствии с особенностями климата и географического положения регионов. Больше всего в северных областях, в Восточной и Западной Сибири, Томской, Свердловской, Новосибирской областях и на Дальнем Востоке.
Строительство	Распространено по всей России. Бурный рост отрасли наблюдается в Европейской части страны, на полуострове Крым, в южных областях.
Транспорт	Развит повсеместно, кроме удаленных уголков, где его распространение нельзя назвать целесообразным.
Связь	Ее развитие, активное распределение, позволило охватить связью всю территорию страны.
Торговля	Интенсивно развивается во всех регионах. Имеет некоторые проблемы в малом и среднем предпринимательстве, которое государство мало поддерживает.
Заготовки	Эта отрасль больше всего развита в тех регионах, где активно функционирует сельское хозяйство. Это связано с тем, что отрасль включает себя заготовку, хранение и другие действия с разными видами товаров, в основном сельскохозяйственного назначения.
Геология	Сконцентрирована на северо-западе страны, в том числе, на морском шельфе, в Чувашии, Мурманской области, Пермском крае, Чите, ХМАО.
Жилищное хозяйство	Отрасль развита повсеместно, отличается только качеством тех услуг, что предоставляются населению. Наибольший уровень в крупных городах и прибрежных к ним агломерациях.
Здравоохранение	Развито неоднородно, в большей степени в Москве и Санкт-Петербурге, Омске. В небольших городах регионов чаще демонстрирует упадок, чем развитие.
Образование	Развивается неравномерно, зависит от численности населения. Активно внедряются программы по устранению имеющихся дисбалансов.
Энергетика	Очень интенсивно развивается, без привязки к конкретным регионам. Энергетика различается видами предприятий, это и электростанции, и атомные станции.
Прочее	Сюда можно отнести культуру, искусство.

По предварительной оценке, Росстат² во 2 квартале 2025 года рост ВВП составил +1,1% г/г после +1,4% в 1 квартале. По итогам 1 полугодия 2025 года, по оценке Минэкономразвития России, экономика выросла на +1,2% г/г.

Индекс промышленного производства в июне 2025 года вырос на +2,0% г/г после +1,8% г/г в мае. Рост промышленного производства по итогам 1 полугодия 2025 года в целом составил +1,4% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +1,8% г/г). Выпуск обрабатывающей промышленности в июне вырос на +4,1% г/г после +4,0% г/г в мае. В целом рост выпуска обрабатывающего сектора за 1 полугодие 2025 года составил +3,7% г/г. Выпуск обрабатывающей промышленности в июне вырос на +4,1% г/г после +4,0% г/г в мае. В целом рост выпуска обрабатывающего сектора за 1 полугодие 2025 года составил +4,2% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +3,7% г/г). Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в июне по-прежнему вносит машиностроительный комплекс - его вклад в совокупный рост составил около 30%. Выпуск в июне вырос на +5,7% г/г после +18,0% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года рост комплекса составил +11,8% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +10,5% г/г). В июне высокие темпы роста сохранились в отрасли транспортного машиностроения - +23,7% г/г после +55,4% г/г в мае (в апреле было +22,9% г/г). Рост производства компьютерной и электронной техники составил +12,9% г/г после +21,1% г/г. В производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки, рост на +2,1% г/г после +0,7% г/г месяцем ранее. Металлургический комплекс в июне вернулся в «плюс», его выпуск увеличился на +2,7% г/г после -0,6% г/г месяцем ранее. По итогам 1 полугодия 2025 года в целом по комплексу рост на +0,8% г/г (за 2 квартал 2025 года -0,6% г/г). Химический комплекс также вернулся в «плюс» - в июне рост на +1,3% г/г после -0,5% г/г в мае. В производстве химических веществ и продуктов выпуск увеличился на +1,9% г/г после -0,5% г/г месяцем ранее. Продолжился рост в производстве лекарственных средств - +7,4% г/г после +11,2% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года рост выпуска комплекса в целом составил +3,1 % г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +1,5% г/г).

В пищевой промышленности в июне выпуск увеличился на +1,0% г/г после -1,6% г/г в мае. В производстве пищевых продуктов наблюдалась околонулевая динамика после -2,8% г/г месяцем ранее. В производстве напитков рост составил +1,9% г/г после +3,0% г/г. По итогам 1 полугодия 2025 года выпуск комплекса составил -0,7% г/г (за 2 квартал 2025 года -0,5% г/г).

² По данным сайта <https://www.economy.gov.ru/>



В июне значительно ускорились темпы роста выпуска нефтеперерабатывающего комплекса - до +5,6% г/г после +1,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года выпуск комплекса вырос на +1,6% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +3,2% г/г). Динамика в добывающем секторе в июне улучшилась - выпуск составил -0,9% г/г после -1,1% г/г в мае. Этому способствовал рост добычи металлических руд (+4,1% г/г после +3,5% г/г месяцем ранее), а также улучшение динамики в добыче угля (+0,0% г/г после -1,2% г/г в мае). За 1 полугодие 2025 года динамика выпуска в добывающем секторе составила -2,4% г/г (за 2 квартал 2025 года -1,0% г/г).

Объёмы строительных работ в июне сохранились на уровне прошлого года после +0,1% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года объёмы строительства увеличились на +4,3% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +2,4% г/г).

Рост выпуска продукции сельского хозяйства в июне составил +1,5% г/г после +1,3% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года выпуск также увеличился на +1,5% г/г (за 2 квартал 2025 года рост составил +1,4% г/г).

По предварительным данным Росстата, в июне выросло производство мяса на +1,8% г/г после -0,3% г/г в мае, производство молока -0,2% г/г после -0,3% г/г, а производство яиц - +5,6% г/г после +5,9% г/г. За 1 полугодие 2025 года производство мяса выросло на +0,4% г/г, молока - на +0,3% г/г, яиц - на +4,6% г/г.

В июне грузооборот транспорта вырос на +1,4% г/г после -0,8% г/г в мае. Продолжился рост в автомобильном транспорте - в июне грузооборот вырос на +2,9% г/г после +4,7% г/г. Одновременно с этим значительно вырос грузооборот на внутреннем водном (+33,6% г/г) и морском видах транспорта (+25,0% г/г). В целом по итогам 1 полугодия 2025 года динамика грузооборота составила -0,3% г/г (за 2 квартал 2025 года рост на +0,8% г/г).

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне увеличился на +1,7% г/г после +2,2% г/г в мае. В целом рост потребительской активности за 1 полугодие 2025 года составил +2,4% г/г (+2,1% г/г во 2 квартале 2025 года). Оборот розничной торговли в июне вырос на +1,2% г/г в реальном выражении после +1,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года оборот увеличился на +2,1% г/г (+1,6% г/г во 2 квартале 2025 года).

Платные услуги населению¹ в июне ускорили рост до +2,2% г/г после +1,7% г/г месяцем ранее. За 1 полугодие 2025 года показатель вырос на +2,3% г/г (аналогично +2,3% г/г во 2 квартале 2025 года).

Рост оборота общественного питания в июне составил +7,4% г/г после +11,4% г/г в мае. За 1 полугодие 2025 года прирост оборота составил +7,5% г/г (+9,1% г/г во 2 квартале 2025 года).

Инфляция в июле замедлилась до 8,79% г/г после 9,40% г/г в июне. По состоянию на 11 августа 2025 года инфляция год к году 8,55% г/г (на 4 августа 8,68% г/г - цифра уточнена с учетом данных за июль). С начала года по 11 августа потребительские цены выросли на 4,20%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июне замедлился до +3,4% г/г после +4,3% г/г в мае. В целом по промышленности рост цен практически не отмечался - +0,1% г/г после +0,3% г/г в мае.

На рынке труда в июне уровень безработицы продолжил оставаться на историческом минимуме - 2,2% рабочей силы. В мае 2025 года (по последним оперативным данным) реальная заработная плата увеличилась на +4,2% г/г после +4,6% г/г в апреле, номинальная - на +14,5% г/г после +15,3% г/г в апреле и составила 99 422 рубля. За 5 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной - +3,8% г/г. Продолжился рост реальных доходов населения. Во 2 квартале 2025 года их рост составил +5,6% г/г после +8,3% г/г в 1 квартале. По итогам 1 полугодия 2025 года реальные денежные доходы увеличились на +6,9% г/г. При этом более высокими темпами росли доходы от предпринимательской деятельности (+12,8% г/г) и доходы от собственности (+12,0% г/г). Реальные располагаемые



доходы выросли на +7,0% г/г после +8,7% г/г кварталом ранее. По итогам 1 полугодия 2025 года реальные располагаемые денежные доходы увеличились на +7,8% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соответствующему периоду предыдущего года	1 кв. 25	II кв. 25	III кв. 25	IV кв. 25	январь 25	февраль 25	март 25	апрель 25	май 25	июнь 25	июль 25	август 25	сентябрь 25	октябрь 25	ноябрь 25	декабрь 25	январь 26	февраль 26	март 26	апрель 26	май 26	июнь 26	июль 26	август 26	сентябрь 26	октябрь 26	ноябрь 26	декабрь 26
Экономическая активность																												
ВВП	1,2	1,1	1,1	1,1	0,8	1,4	1,4	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1
Сельское хозяйство	1,5	1,4	1,5	1,5	1,3	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	2,1	2,2	2,2	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6
Строительство	4,3	2,4	0,0	0,1	0,1	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Оптовая торговля	-3,2	-4,2	-2,7	-2,7	-7,6	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Суммарный оборот	2,4	2,1	1,7	2,2	2,4	2,7	2,7	1,9	2,1	4,2	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Розничная торговля	2,1	1,6	1,2	1,8	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Платные услуги населению	2,3	2,3	2,2	1,7	2,4	2,3	1,9	2,1	4,2	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9	6,9
Общественное питание	8,1	9,1	7,4	11,4	11,4	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9	13,9	13,9	13,9	13,9	13,9	13,9	13,9	13,9	13,9	13,9	13,9	13,9
Грузооборот транспорта	-0,3	0,8	1,4	-0,8	2,0	-1,3	-1,0	-3,3	0,4	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,0	-1,4	0,0	-4,0	-0,2	-0,6	-2,3	-2,0	2,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,3	-2,6	-2,3	-2,6	-2,3	-2,6	-2,3	-2,6	-2,3	-2,6	-2,3	-2,6	-2,3	-2,6	-2,3	-2,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленное производство	1,4	1,8	2,0	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3
Добыча полезных ископаемых	-2,4	-1,0	-0,9	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0
Обрабатывающие производства	4,2	3,7	4,1	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	8,7	8,7	8,7	8,7	8,7	8,7	8,7	8,7	8,7	8,7	8,7	8,7	8,7
Индекс потребительских цен	10,0	9,8	9,4	9,9	10,2	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4
Индекс цен производителей	4,7	1,0	0,1	0,3	2,7	8,4	6,0	9,8	9,7	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Промышленность	-4,4	-14,9	-16,5	-17,3	-11,1	6,9	-1,6	10,8	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2
Обрабатывающие производства	6,5	4,5	3,4	4,3	5,9	8,4	7,5	9,3	8,7	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8
Рынок труда и доходы населения	1 кв. 25	II кв. 25	III кв. 25	IV кв. 25	январь 25	февраль 25	март 25	апрель 25	май 25	июнь 25	июль 25	август 25	сентябрь 25	октябрь 25	ноябрь 25	декабрь 25	январь 26	февраль 26	март 26	апрель 26	май 26	июнь 26	июль 26	август 26	сентябрь 26	октябрь 26	ноябрь 26	декабрь 26
Реальная заработная плата	3,8 ²	-	-	4,2	4,6	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2	8,2	8,2	8,2	8,2	8,2	8,2	8,2	8,2	8,2	8,2	8,2	8,2	8,2
Номинальная заработная плата	94 817 ²	-	-	99 422	97 375	92 305	97 645	89 646	88 981	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854	74 854	74 854	74 854	74 854	74 854	74 854	74 854	74 854	74 854	74 854	74 854	74 854	74 854	74 854
Реальные денежные доходы	14,3 ²	-	-	14,5	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6	14,6	14,6	14,6	14,6	14,6	14,6	14,6	14,6	14,6	14,6	14,6	14,6	14,6
Реальные располагаемые денежные доходы	6,9	5,6	-	-	8,3	-	-	-	-	8,4	7,5	11,6	8,1	6,3	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы (за искл. трубопроводного)	7,8	7,0	-	-	8,7	-	-	-	-	7,3	4,1	11,1	8,9	6,0	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1
Численность рабочей силы	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Численность безработных	75,8	76,1	76,3	76,2	75,9	75,5	75,8	75,3	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0
Численность занятых	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0
Численность безработных (за искл. трубопроводного)	0,4	0,4	0,2	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Численность безработных (за искл. трубопроводного)	74,1	74,4	74,6	74,5	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6	73,6	73,6	73,6	73,6	73,6	73,6	73,6	73,6	73,6	73,6	73,6	73,6	73,6
Численность безработных (за искл. трубопроводного)	-14,5	-13,7	-10,5	-17,5	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-19,7	-19,7	-19,7	-19,7	-19,7	-19,7	-19,7	-19,7	-19,7	-19,7	-19,7	-19,7	-19,7
Численность безработных (за искл. трубопроводного)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Численность безработных (за искл. трубопроводного)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7
Численность безработных (за искл. трубопроводного)	61,2	61,6	61,7	61,6	61,4	60,7	61,0	60,7	60,5	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8	60,8	60,8	60,8	60,8	60,8	60,8	60,8	60,8	60,8	60,8	60,8	60,8	60,8
Численность безработных (за искл. трубопроводного)	2,3	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2
Численность безработных (за искл. трубопроводного)	2,3	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
в июле 2025 г. / по состоянию на 11 августа 2025 г.
в январе – мае 2025 г.

2.2. Экономико-географическое положение г. Томска и Томской области

Географическое положение Томской области определяет разнообразие ее природных условий. Томская область расположена в географическом центре Сибири, в юго-восточной части Западно-Сибирской равнины. Граничит: на юге - с Кемеровской, Новосибирской



областями, на юго-западе - с Омской областью, на западе, северо-западе и севере - с Ханты-Мансийским автономным округом, на северо-востоке и востоке - с Красноярским краем. Рельеф представлен в основном плоскими заболоченными равнинами. Река Обь в своем среднем течении делит область практически на две равные части, пересекая её с юго-востока на северо-запад. Возвышенное правобережье в меньшей степени заболочено и отличается лучшей заселенностью. На долину речных долин приходится 1/5 территории. Основные зоны: средняя тайга, южная тайга и лесостепная. Около 86% территории Томской области относится к районам Крайнего Севера и местностям, приравненным к районам Крайнего Севера. Климат умеренно-континентальный циклический, отличается значительными суточными и годовыми амплитудами, более длительным зимним периодом. Среднегодовая температура + 1,75 °С, средняя температура июля + 17 °С, средняя температура января -19-21 °С. Безморозный период составляет 100-105 дней. Осадки — 435 мм.

Общая площадь Томской области - 314,4 тыс. кв. км (3-е место в Сибириском Федеральном округе). Протяженность территории с запада на восток - 780 км; с севера на юг - 600 км. Томская область делится на 16 муниципальных районов, 3 городских и 112 сельских поселений, 577 населённых пунктов. В области 6 городов: Томск, Северск, Асино, Колпашево, Стрежевой и Кедровый. Административный центр области, г. Томск, включает в себе 4 городских района, находится на юго-западе области и расположен преимущественно на правом берегу реки Томь, однако в последние годы активно прирастает территориями левобережья - новыми микрорайонами «Северный Парк» и «Левобережный Лайф». Численность населения г. Томска по данным Росстата по состоянию на 1 января 2024 года составляет 545 391 чел.

Соотношение городского и сельского населения области - 72,5 % и 27,5%, соответственно. Самый густонаселённый - Томский район, плотность населения в нём составляет 6,2 чел/км², самый малонаселённый - Каргасокский, 0,3 чел/км². Он же занимает самую большую площадь: 86,9 тыс. кв.км., или 27,4% территории Томской области.

Численность населения области по данным Росстата по состоянию на 1 января 2024 года составляет 1 043 385 чел. По данным Росстата численность населения Томской области по состоянию на 01 января 2020 года составляла 1 079 271 человек. Наблюдается снижение численности населения за счет естественного и миграционного прироста (соотношение 44/56).

Историческая справка региона

Томск был основан как военная крепость в 1604 году по указу царя Бориса Годунова и был одним из форпостов освоения Сибири. В 1804 году Томск стал центром Томской губернии, которая включала в себя нынешние территории Алтайского края, Новосибирской, Кемеровской, Восточно-Казахстанской, Томской областей и часть Красноярского края.

В XIX веке рост золотопромышленности, выплавки металла, пушного промысла сконцентрировали в Томске крупный капитал, вызвав оживление торговли. Через Томск проходили важные транспортные пути - Московский и Иркутский тракты. К 1914 году Томск входил в число 20 самых крупных городов страны.

В 1888 году в Томске был открыт первый за Уралом университет, в 1900-м - технологический институт, в 1901-м - первое в Сибири коммерческое училище, в 1902-м - учительский институт, в 1910-м - Высшие женские курсы. Томск становится интеллектуальной столицей Сибири.

В 30-х годах XX века Томск утратил административное значение и только в августе 1944 года вновь стал областным центром. В годы Великой Отечественной войны город принял десятки эвакуированных заводов, учебных, научных и культурных учреждений. Многие предприятия Томска впоследствии входили в структуру ВПК. На его обслуживание была ориентирована и наука, в том числе открытый в 1970-х годах Томский научный центр АН СССР.

В 1950-х годах в Томской области был создан первый в СССР ядерный центр мирового

уровня - Сибирский химический комбинат. В 1960-70-е годы на территории области началась добыча нефти, был построен гигант нефтехимии - Томский нефтехимический комбинат.

Сегодня Томская область является одним из ведущих в стране центров инновационного развития. В Томске был открыт первый в СССР технопарк, первый в России межузовский бизнес-инкубатор. В 2006 году начала работу особая экономическая зона технико-внедренческого типа «Томск».

Современная экономика Томской области характеризуется развитием следующих отраслей:

1. Древно-промышленный комплекс. Томская область обладает обширными лесными ресурсами, что делает лесопромышленный комплекс одним из ключевых секторов экономики региона. Производство древесины, целлюлозы и бумаги является важной отраслью. Лесопромышленная отрасль региона демонстрирует постоянный динамичный рост основных экономических показателей. Отгрузка продукции лесопромышленного комплекса в 2022 году достигла 25,6 миллиарда рублей, это на 33 % больше уровня 2020 года. Лесопромышленный комплекс в Томской области имеет большое значение для региональной экономики. Это более 600 предприятий, которые производят более 30 видов древесной продукции.

2. Нефтегазовая отрасль. Регион богат нефтью и газом. Это обеспечивает развитие добычи полезных ископаемых и нефтеперерабатывающей промышленности. Нефтегазовая отрасль обеспечивает в Томской области 24% валового регионального продукта. В 2022 году добыли 6,9 млн тонн. Томская область входит в десятку российских регионов, ведущих интенсивную добычу нефти и газа. На территории области работают дочерние предприятия ПАО «Газпром», ПАО «НК«Роснефть», других крупнейших российских и зарубежных компаний. Самая крупная в регионе нефтяная компания - АО «Томскнефть» ВНК - ежегодно добывает более 10 млн тонн нефти. Основной поток промышленных инвестиций направлен в ТЭК. АО «Томскнефть» ВНК и ОАО «Востокгазпром» являются основными налогоплательщиками для северных районов области.

3. Научный потенциал. В г. Томске находятся шесть ВУЗов: Национальный исследовательский Томский государственный университет, Национальный исследовательский Томский политехнический университет, Сибирский государственный медицинский университет, Томский государственный архитектурно-строительный университет, Томский государственный педагогический университет, Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, а также различные филиалы университетов. В Томский научный центр СО РАН входят несколько значимых научно-исследовательских институтов, в том числе оптики атмосферы, химии нефти, сильноточной электроники, физики прочности и материаловедения, медицинской генетики, кардиологии, онкологии, фармакологии, психического здоровья.

С 2019 года разрабатывается проект единого университета в виде консорциума томских вузов. Ведется проектирование комплексного студенческого кампуса. Являясь крупным научно-образовательным центром, Томск стремится привлечь иностранных студентов для обучения по широкому спектру специальностей. В настоящее время в томских университетах обучается более десяти тысяч иностранных студентов из 68 стран мира.

Многие предприятия города тесно связаны с научным комплексом области. Фармацевтическая промышленность представлена предприятиями НПО «Вирин» - филиалом АО «Микроген», АО «Фармстандарт-Томскхимфарм». Машиностроительные и приборостроительные предприятия города - представлены новыми объединениями (НПО «Микран») и исторически устоявшимися, - НПЦ «Полус», «Манотом», «Томский электромеханический завод». Производством строительных материалов и строительством занимаются такие предприятия, как Томская домостроительная компания (холдинг АО «ДСК»), АО «Карьеруправление». На территории города расположены производства АО «Сибкабель», «Томскабель». В сфере IT-технологий работают: группа компаний «Элект»,



«Элекард», «Рубиус», «R70», ООО «Ай-Ти Сервис», ООО «Сибирские информационные системы», ООО «ИТ-Томск», «ТомскСофт» и др.

4. Агропромышленный комплекс. Основная специализация Томской области – мясомолочное животноводство. Регион полностью обеспечивает себя свиной, мясом птицы и картошкой. Томская область лидирует среди регионов Сибирского федерального округа и занимает восьмое в России по продуктивности молочного скота, входит в десятку российских регионов по производству мяса. Около половины всего томского мяса и молока производится в личных подсобных хозяйствах. Томские овощи и ягоды экспортируются во многие страны мира. В отрасли пищевой промышленности работают компании АО «Томское пиво», АО «Томские мельницы», холдинг «СИБАГРО», включающий несколько свиноводческих, птицеводческих и молокоперерабатывающих производств, пищевой холдинг «KDV групп», управление которого сосредоточено именно в Томске, несколько хлебозаводов, Межениновская и Томская птицефабрики.

5. Туризм. Уникальная природа и культурное наследие Томской области способствуют развитию туризма. Туристический поток в Томскую область в 2024 году вырос почти в 1,5 раза по сравнению с 2019г. Регион посетили почти 420 тысяч туристов. Согласно данным Томскстата, объем услуг составил более 750 млн рублей.

Экономика северных районов Томской области основывается преимущественно на добыче нефти и газа. Южных районов - на сельском хозяйстве, заготовках и переработке древесины.

Экономико-географическое положение Томской области имеет следующие благоприятные черты: наличие развитого научно-образовательного комплекса и разнообразных природных ресурсов — нефти, газа, леса, торфа, железной руды, подземных вод и др. Среди неблагоприятных черт: суровость природных условий, сильная заболоченность территории области, слабая освоенность большей части области, удаленность от морей, слабо развитый железнодорожный транспорт.

2.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объектом оценки в настоящем Отчете является:

помещение жилого назначения – квартира общей площадью 176,7 м кв., расположенная на пятом этаже жилого пятиэтажного кирпичного дома по адресу: Томская область, г. Томск, пер. Пионерский, д. 7, кв. 46, кадастровый номер 70-21-0200003:2756

Проведенный анализ рынка недвижимости региона и города Томска позволяет отнести оцениваемый объект к сегменту рынка типовой жилой недвижимости, анализ которой приведен ниже.

2.4. Обзор рынка жилой недвижимости г. Томска за 2 квартал 2025 г.

Мониторинг за период с января 2008 года по июнь 2025 года включительно проведен на основании подготовленных за указанный период отчетов об оценке рыночной стоимости, а также рыночных данных о фактически совершенных сделках, предоставленных рядом агентств недвижимости и информации специализированных онлайн порталов недвижимости. Для того чтобы единичные случаи не искажали общую ситуацию, из сформированного массива данных за анализируемый период исключены объекты площадью менее 30 и более 100 квадратных метров, объекты с элитной, а также с серьезно поврежденной и/или черновой отделкой. Полученная таким образом выборка рассматривается в качестве условно типового жилья, используется для расчета средних показателей и построения графиков³.

³ В связи со снижением количества имеющихся данных по сделкам, использовались также публичные и

Общие тенденции рынка жилой недвижимости. После периода относительно «ровного» роста общего среднего уровня цен с 2015 до 2017 в последние годы довольно отчетливо видны всплески и падения рынка: рост осенью 2018 и летом 2019, резкий «провал» во втором квартале 2019 года, рост со второй половины 2020 года, обеспокоенный мерами государственной поддержки отрасли вследствие пандемии коронавирусуса. 2022 год начался с периода ожидания в 1 квартале, но специальная военная операция на Украине вызвала всплеск спроса и рост цен на жилую недвижимость, затем резкое снижение продаж, и вновь рост цен (на текущий момент с некоторым замедлением темпов) с лета 2022 г.

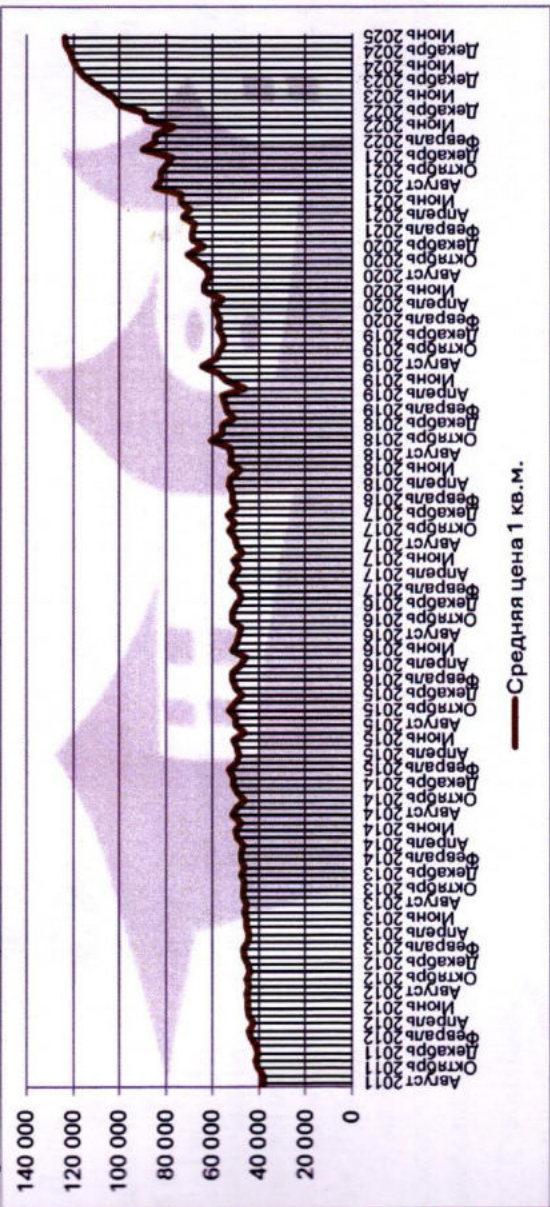


Рисунок.1 Динамика средней цены 1 кв.м. жилья

К концу 2023 года средний уровень цен достиг 111 513 тыс. руб./1 м кв., в последующем превысив по итогам 2024 года отметку в 120 000 руб./кв.м. Таким образом прирост цен на рынке жилья Томска за 2024 год составил 7,6%, что ниже темпов инфляции за тот же период. К июлю 2025 средний уровень цен составил 123 766 руб./кв.м.

Инфляция в России за 2023 год составила 7,42% после 11,94% в 2022 году, 8,39% в 2021 году, 4,9% в 2020 году и 3,0% в 2019 году⁴. По итогам 2024 года инфляция составила 9,5%. По результатам первого квартала 2025 года рост цен с учетом сезонности замедлился и, в пересчете на год, составил в среднем 8,3% — после 12,9% в четвертом квартале 2024 года. Аналогичный показатель по базовой инфляции достиг 8,9% против 13,4% в предыдущем периоде⁵. В июне 2025 года уровень инфляции в России составил 9,41% (в годовом исчислении, за последние 12 месяцев), что на 0,48 меньше, чем месяцем ранее⁶. Таким образом, рост цен на рынке жилой недвижимости в 2025 году по прежнему ниже темпов инфляции.

Краткий анализ рынка ипотечного кредитования за 6 месяцев 2025 г.

Данные о выдаче ипотеки за 1 полугодие 2025 года приведены на рисунках ниже.

специализированные данные ряда источников (Информационная база данных «Орикс», neagent.info
⁴ <https://www.interfax.ru/business/940012>
⁵ <https://finance.mail.ru/2025-04-25/v-cb-soobshili-o-napravlenii-denezhno-kreditnoy-politiki-do-2026-goda-65879360/#?text=%D0%9F%D0%BE%20%D1%80%D0%B5%D0%B7%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%82%D0%B0%D1%82%D0%B0%D0%BC%20%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BE%20%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%B0%2025%2C4%25%20%D0%B2%20%D0%BA%D1%80%D0%B5%D0%B4%D1%8B%D0%B4%D0%B5>
⁶ <https://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--p1ai/>
⁷ <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/analitics/mortgage/>

Выдача ипотеки

За июнь 2025 г.			За 6 мес. 2025 г.		
Рынок	Количество (тыс. кредитов)		Объем (млрд руб.)		
	Первичный	Вторичный	Первичный	Вторичный	
	-164	-175	-920	-580	
	-44%	-63%	-38%	-58%	
Всего	-339	-1499	-47%		

Рисунок 2. Выдача ипотеки за 6 месяцев 2025 г.

Динамика ставок предложения топ-20 ипотечных банков

Данные на 18 июля 2025 г. Скачать динамику ставок в разрезе месяцев,.xlsx



Рисунок 3. Динамика ставок предложения топ-20 ипотечных банков, % (данные на 27.06.2025 г.)

По оценке ДОМ.РФ, в июне 2025 г. банки предоставили 68 тыс. кредитов (+8% к маю) на 311 млрд руб. (+8%):

- выдача по льготным программам оставалась высокой: 44 тыс. кредитов на 249 млрд руб.: +9% по количеству и +10% по объему к уровню мая.

Выдача ипотеки в июне 2025 г. на 66% по количеству и 61% по сумме ниже г/г из-за высокого спроса перед завершением Льготной ипотеки в июне 2024 г.:

- недельные выдачи по программам с господдержкой составили около 10 тыс. кредитов на 60 млрд руб. (с поправкой на рабочие дни), в т.ч. по «Семейной ипотеке» – 9,4 тыс. на 55 млрд руб. (за вычетом кредитов на вторичном рынке).

По рыночным программам выдано 16 тыс. кредитов (+33% м/м) на 42 млрд руб. (+10%)

- выдача увеличилась относительно мая в условиях незначительного снижения рыночных ставок до ~25% (-1,6 п.п. за месяц).

В целом за 6 мес. 2025 г., по оценке ДОМ.РФ, банки предоставили 339 тыс. кредитов (-55% к 6 мес. 2024 г.) на 1 499 млрд руб. (-47%):

- основное снижение выдачи – за счет рыночных программ (-66% г/г по количеству и -73% по объему), ставки по которым остаются фактически запретительными.
- выдача ипотеки с господдержкой составила 213 тыс. кредитов на 1 210 млрд руб. (без

учета «Льготной ипотеки» выдача по количеству снизилась на 17% г/г, а по объему на 21% г/г).

ЦБ России 6 июня 2025г. снизил ставку до 20%. Решение регулятора отразилось на рынке ипотеки. В период с 6 июня по 22 июня средневзвешенные ставки на новостройки снизились с 26,54% до 24,99%, на вторичном рынке – с 26,69% до 25,01%.

Продажи жилья по состоянию на конец июня сократились умеренно благодаря рассрочке и сделкам за собственные средства:

- по данным ЕИСЖС, за 5 мес. 2025 г. в новостройках продано 9 млн кв. м (или 189 тыс. ДДУ), что на 16% меньше, чем за 5 мес. 2024 г. (10,7 млн кв. м или 228 тыс. ДДУ);
- в мае продажи квартир по ДДУ сократились до 1,7 млн кв. м после 2,0 млн кв. м в апреле. Спад в годовом выражении ускорился (-40% г/г) в т.ч. из-за эффекта высокой базы мая 2024 г.

При этом продажи застройщиков в денежном выражении в целом по стране сократились незначительно (1,9 трлн руб., -2% г/г) за счет роста средней цены реализации квадратного метра.

По оценке ДОМ.РФ, за 5 мес. 2025 г. доля продаж в ипотеку (по сумме) упала до 58% (77% в 2024 г.), а доля продаж за наличные и в рассрочку – выросла до 42% (с 23%):

- на 01.06.2025 объем рассрочек составил 1,4 трлн руб. (17% от заключенных ДДУ) – это средства, которые покупатели квартир еще не перечислили застройщикам на счета эскроу по ранее заключенным ДДУ.

Стабильные продажи способствуют наполнению счетов эскроу, даже несмотря на значительную долю рассрочек. Банки продолжают стабильно финансировать текущее строительство, однако кредитование новых проектов замедлилось на фоне снижения запусков.

В условиях охлаждения продаж строящегося жилья дорожает медленнее инфляции:

- по данным индекса цен ДОМ.РФ, за 5 мес. 2025 г. новостройки в России подорожали на 2,9% при инфляции 3,6% с начала года;
- в мае новостройки подорожали всего на 0,1% (после +0,5% в апреле) – минимальное месячное изменение с августа 2024 г.;
- медианная цена новостроев в России в мае 2025 г. составила 156 тыс. руб. за 1 кв. м.

В 7 из топ-10 регионов по объему строящегося жилья рост цен на новостройки за 5 мес. 2025 г. не превысил среднего темпа по стране, однако в Москве строящееся жилье с начала года подорожало на 7%, что более чем в 2 раза превышает средний темп по России

Ввод жилья вырос относительно высокого уровня 2024 г. за счет индивидуальных домов

- за 5 мес. 2025 г. введено в эксплуатацию 44,7 млн кв. м (+2% к 5 мес. 2024 г.)
- ввод ИЖС увеличился в годовом сравнении на 7% до 33,0 млн кв. м, тогда как ввод МКД, напротив, снизился на 10% до 11,6 млн кв. м

Запуски новых проектов ожидаемо замедляются. Всего за январь-май 2025 г. запущено 15 млн кв. м – на 20% меньше, чем за тот же период прошлого года

- в мае застройщики в России вывели на рынок 2,7 млн кв. м новых проектов после 4,3 млн кв. м в апреле (-37% м/м и -28% г/г). Для мая такой объем стал наименьшим за последние 5 лет

– портфель строящегося жилья в России увеличился до 117,5 млн кв. м на 01.06.2025 (+0,8% за май и +4% к 01.06.2024)

Рынок ипотеки Томской области.

Объем ИЖК в Томской области представлен на рисунке ниже. На протяжении с 2020 года по настоящий момент общая макроэкономическая ситуация (пандемия и СВО, введение



санкций) и период адаптации к новым условиям приводит к колебаниям количества сделок на рынке. В Томской области объем ипотечного кредитования во втором квартале 2023 года выровнялся и составил порядка 3-3,5 млрд. руб. в месяц, к сентябрю достигнув своего максимума и составив около 6 млрд. руб. и снизившись к декабрю до 4,6 млрд. руб. За первые два месяца 2024 года произошло резкое падение показателя. К концу мая показатель вернулся к уровню мая 2023 г., снова вернувшись в декабрь к уровню начала года.

Во втором квартале 2025 года наблюдается постепенный рост показателя.

Объем ИЖК в рублях ТО по месяцам

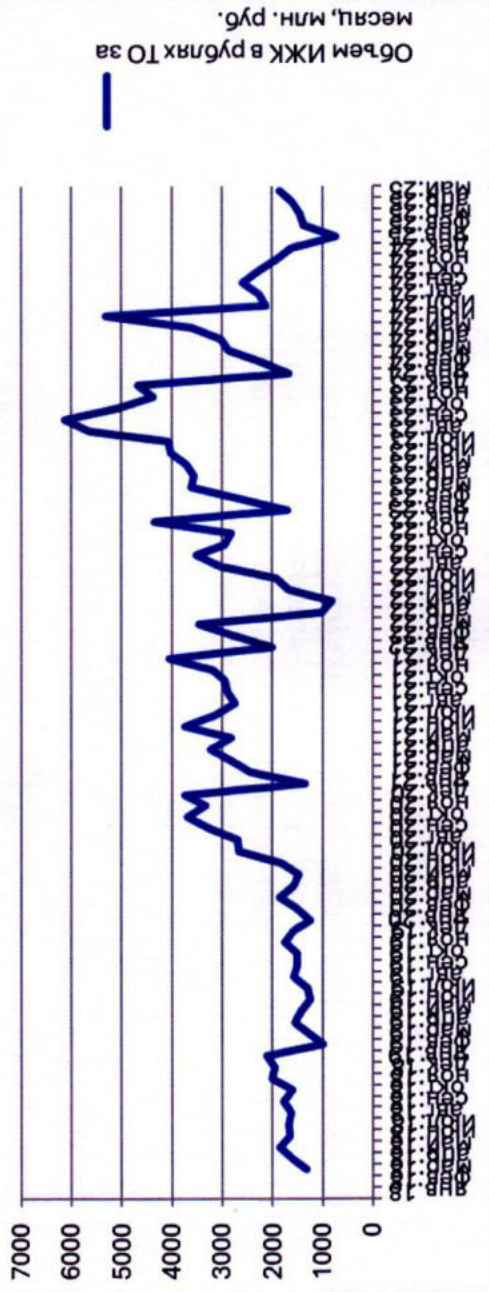


Рисунок.4 Объем выданных ипотечных кредитов в Томской области⁸

В мае на территории Томской области был выдан 431 ипотечный кредит. По сравнению с маем 2024-го количество выдач сократилось на 54%, при этом объем выданных займов уменьшился на 48% (до 1,86 млрд рублей).

На покупку жилья в новостройках банки выдали 131 кредит (-57%) на сумму 762 млн рублей (-52%). В сегменте «вторички» заявители смогли получить 300 займов (-57%) общим объемом 1,1 млрд рублей (-46%). При этом в сравнении с апрелем нынешнего года количество выдач на первичном рынке увеличилось на 16 единиц, а их объем – на 121 млн рублей. Во «вторичке» месячный прирост составил 34 кредита и 142 млн рублей соответственно.

За пять месяцев текущего года в области была выдана 1 691 ипотека (годом ранее – 3 676). Суммарный объем кредитов составил 7,03 млрд рублей (против 13,4 млрд рублей в январе-мае 2024-го).

Средняя сумма кредита за год выросла на 12% (до 4,3 млн рублей), средний срок займа – на 4% (до 25,9 года). Общий размер задолженности по жилью, приобретенному на ипотечные средства в Томской области, увеличился на 3% (до 121 млрд рублей). Доля просроченных кредитов в массе общей задолженности за месяц прибавила 1 п.п. и составила 0,5%.

В июне количество льготных ипотечных кредитов, выданных на территории Томской области, увеличилось на 3% к уровню мая.

Рынок жилой недвижимости города Томска и Томской области

Рынок жилья традиционно делится на два основных сегмента: рынок первичного (нового) жилья и рынок вторичного жилья.

Первичный рынок представляет собой рынок строящегося или нового, вводимого в эксплуатацию жилья. Предложение на нем формируют строительные организации,

⁸ <http://cbr.ru/statistics/pdco/Mortgage/ML/>



коммерческие или государственные организации, которые сами ведут строительство и продают жилье; спрос в этом сегменте представляют рядовые граждане, риэлторские фирмы либо другие организации-посредники. Понятие "первичный рынок" означает предложение к продаже квартир в новом доме. Покупатель становится первым собственником на данное жилье. Ниже представлено описание новостроек Томска в 2019 – 2025 годах

Новостройки в Октябрьском районе:	- пер. Артельный 7, застройщик компания «Эспера», 157-этажный монолитно-каркасный дом с вариантами одно- и двухкомнатных квартир, черновая отделка. сдан. - улица Яковлева 15, застройщик компания ТТСК «Инвест». 17-этажный кирпичный дом с квартирами в черновой отделке. - мкр. Зеленые горки-3. ЖК «Зелёные Горки-3» – это три многоквартирных дома с подземной автостоянкой, построенных в поселке Новый Октябрьского района Томска. сданы. - ЖК «Солнечная долина». Сдача в 2021—2022. кирпичный. Зеленые горки, ул. Андрея Крячкова. - Жилой микрорайон «Солнечный-9» в меге районе «Солнечная долина» вблизи гипермаркета «МЕТРО». - ЖК «Вагонный, 6», жилой комплекс представляет собой 3-этажный жилой многоквартирный кирпичный дом. Особенности проекта: озеленение территории, места для парковки, отделка черновая и «под ключ». Сдан - ул. Большая Подгорная, 87. Монолитно-кирпичный комплекс. Граница с Ленинским районом города. Квартиры – студии, 1,2,3-хкомнатные. Сдан. - Иркутский тракт, 191. Многоквартирный жилой кирпичный дом. Сдан. - ЖК «Ласточка»: Иркутский, 216. Квартиры с отделкой «под ключ», сдан. - ул. А. Невского, 76, 10-тиэтажное кирпичное здание. Сдан. - Иркутский тракт, 185. ЖК «Зеркальный». Жилой комплекс «Зеркальный» 1,2,3 комнатные квартиры площадью от 34м2 до 68м2 17-этажный кирпичный дом с панорамным зеркальным фасадом сложной конфигурации 2 лифта - пассажирский и грузовой, просторный холл по 4 квартиры на площадке, высота потолков 3 метра, полнотабаритные квартиры с отдельными кухнями. Сдан. - Иркутский 185/1. сдан. Жилой комплекс представляет собой 14-этажное 2-секционное кирпичное здание. - «Солнечная долина». Жилой микрорайон «Солнечный-9» в меге районе «Солнечная долина» вблизи гипермаркета «МЕТРО». Кирпичные жилые дома №8, 8/1 по ул. П.Федоровского, 1-2,-3-х комнатные квартиры площадью от 26 кв.м. до 80 кв.м. Удобные планировки, отличный вид из окон, предусмотрены подземный паркинг во дворе и детские площадки. Строящиеся объекты. - ул. Водопроводная, 14. Жилой комплекс представляет собой 10-этажное кирпичное жилое здание. сдан. - ул. Большая Подгорная, 61/1. Жилой комплекс представляет собой жилой дом с административными помещениями и подземной автостоянкой. Сдан; - ул. Ачинская, 18а. 9-этажный кирпичный дом по адресу: г. Томск, ул. Ачинская, дом 18А. 4 кв 2021. Михайловский парк-квартал. Два дома переменной высоты от 5 до 10-этажей с заглубленным паркингом под двором. Сданы. Застройщик АО СЗ «Михайловский парк-квартал» специализируется на строительстве концептуального городского жилья в Томске. - ЖК «retrosity». Сдан. - Salt park. Пер. Соляной, монолит-кирпич, 6-этажей. - Иркутский тракт, 185б, 2 квартал 2024 г.; - Ул. Белозерская, 9. Сдача 3 квартал 2025 г.; - Ул. В.Высоцкого, 8д, 19-этажей, сдача 1 квартал 2025 г.; - ЖК «Ботаника», ул. Пришвина, 44. Сдан.
Новостройки в Ленинском районе:	- жилой комплекс Радонежский, ул. Трудовая и ул. Береговая. Застройщик компания ТДСК. Квартиры в 10 и 17-этажных домах в панельном или кирпичном исполнении с отделкой под ключ. - улица Мельничная 47, застройщик Атлант. Кирпичный дом с черновой отделкой квартир. - ул. Кедровая, 34. Жилой комплекс представляет собой 2-секционное кирпичное жилое здание переменной этажности 8-14-этажей. Сдан. - ул. Большая Подгорная, 20. Сдан. Жилой комплекс представляет собой 6-этажное жилое здание. жк «Новые черемушки». Жилой комплекс «Новые Черемушки» построен в микрорайоне Черемошники Ленинского района Томска, недалеко от озера Анжетаган, Керепеть, Цимлянское, Зырянское и от берега реки Томь, городского парка имени Г.Н. Ворошилова и спортивного комплекса «Восход» детско-юношеской спортивной школы № 17. дом по пер. Шпальный, 3. сдан. - пер. Светлый, 35. шестизэтажный кирпичный жилой дом. сдан. - Ул. Розы Люксембург, 96. Монолит-кирпич, 18-этажей, сдан. - Квартал 1604, дома монолит-кирпич, 26-этажей, сдача – 1 квартал 2025 г. - ул. Войкова, 18а, 47, 47а сданы - пер. Заозерный, 30, сдача – 1 квартал 2024 г.; - ул. Войкова, 51 стр 3,4,5, сдача 1-2 кварталы 2024 г.; - пр. Ленина, 206в, сдача 1 квартал 2025; - пер. Шпальный, 10, 17-этажей, сдача 4 квартал 2024. - ул. Воляная, 18а; - ул. Береговая, 19;



	- ул. Нижне-Луговая 85; - ул. Нижне-Луговая 85б - ул. Войкова № 49, № 51, № 51/1
Новостройки в Советском районе:	- улица Вицмана 37 (ЖК «Ясная поляна»), застройщик компания «Лидер-Прогресс», 17-этажный монолитно-каркасный дом с квартирами в черновой отделке. Сдан. - улица Гоголя 13, заказчик строительства УМП «Томскстройзаказчик», застройщик ТДСК. Дом в центре Советского района (улица Гоголя и проспект Фрунзе). Материал дома кирпич, отделка квартир черновая. - улица Льва Толстого 38/4, ул. Некрасова 45, ул. Сибирская 80. Многоэтажные кирпичные дома с отличной планировкой и отделкой квартир под ключ. - ул. Некрасова, 45. Монолитно-кирпичный 19-ти этажный дом, сдан. - ул. Сибирская, 9а. Монолитный многоэтажный дом. Сдан. - пер. Овражный, 2. Жилой комплекс представляет собой 21-этажный каркасно-монолитный кирпичный жилой. Сдан. - ул. Сибирская, 80. Комфортные квартиры улучшенной планировки. Современный ремонт и развитая инфраструктура района. Подземный паркинг и большая гостевая парковка. Детская площадка, территория двора огорожена забором и шлагбаумом. Современная система охраны. Сдан - Сибирская, 66. Сдан. Жилой комплекс представляет собой 17-этажное 3-секционное панельное жилое здание. - ЖК «Академик». Концепция проекта предусматривает поэтапную застройку участка земли площадью 3 Га трёхэтажными блокированными жилыми домами по проспекту Академический (II-очередь). Согласно разработанному проекту дома, будут включать от 7 до 10 трехуровневых квартир с отдельным входом и гаражом на один или два автомобиля. Сдан. - ЖК «Маяковского, 20а». Комфортные квартиры улучшенной планировки. Современный ремонт и развитая инфраструктура района. Монолитный. Сдан. - ЖК Алтайская, 107а. Жилой дом со встроено-пристроенной автостоянкой. сдача 2 квартал 2022. монолитный. - ЖК «Весенний». кирпичный. Томск, Советский, Весенний, Нижний пер., 49 - Комсомольский, 48 («Голландский» квартал), сдан. Застройщик – ТДСК. В целом, проект включает два блока, которые формируют оживленные пространства с общественной площадью, полубоковыми дворами, зелеными кровлями и тремя башнями для формирования знакового образа города - пр. Академический, 77. Сдан. - ул. Сибирская, 84, 8 этажей, сдача 2 квартал 2024.; - ул. Енисейская, 35а, сдача 2024 год.
Новостройки в Кировском районе:	- ул. Нефтяная 15. Материал кирпич, отделка черновая. Стройка застрахована, заказчик строительства УМП «Томскстройзаказчик», застройщик компания холдинга ТДСК. Строительство дома ведется за счет выделенных средств федерального бюджета. - ул. Киевская 139. Застройщик ООО «Лексикон» (Газхимстройинвест). Многоэтажный кирпичный дом с квартирами в черновой отделке. Расположение дома: район Дворца Спорта. Сдан. - улица Матросова 3. Застройщик компания «Карьероуправление». Многоэтажный кирпичный дом в районе Кардиоцентра. Материал дома кирпич, отделка черновая. - проспект Кирова 36б. Застройщик компания «Томремстрой». Элитный дом в районе площади Дзержинского. Дом кирпичный, отделка черновая. - Левобережье Карьероуправление «Северный парк». - Степановка: Мкр. «Школьный». Жилой комплекс представляет собой группу зданий переменной этажности. Есть сланные части. ЖК «Прибрежный». Сдан - ул. Щорса, 9/1. Жилой комплекс представляет собой панельное 15-этажное жилое здание. Сдан. - ул. Киевская, 92. десятиэтажный монолитно-кирпичный дом. Сдан. - Ул. Киевская 1. Сдан - ЖК Бавария (Кисловка). Коттеджный поселок - ЖК Береза Хутор (Кафтанчиково) Коттеджный квартал; - Московский тракт, 109б ЖК «Стрижи», 3-4 квартал 2024 г.; - ЖК А.Иванова, 21. Сдача 4 квартал 2024 г.; - Ул. Косарева, 6. Сдача 3 квартал 2025; - ул. Белинского, 48; - Московский тракт, 107в

В 2015 году Томская область достигла исторического максимума по вводу жилья, сдав 699 тысяч квадратных метров. В 2019 году объем ввода жилья в Томской области составил 439 тысяч квадратных метров, в 2020 году - 452 тысячи квадратных метров. В 2021 году план по нацпроекту "Жилье и городская среда" в Томской области был снижен на 20% и выполнен на 100% - было сдано 477 тысяч квадратных метров, сообщается на сайте облادминистрации⁹.

⁹ <https://www.giatomsk.ru/article/20220203/tomskaya-oblastj-vipolnila-plan-po-vvodu-zhilya-po-nacproektu-v-2021g/>

Тем не менее, в 2021 году в Томске было введено всего четыре многоквартирных домов. В 2022 году в Томской области ввели 354 тысячи квадратных метров жилья. Это на 25,7% меньше по сравнению с показателем 2021 года¹⁰. При этом 100 тысяч квадратных метров жилья из 354 пришлось на многоквартирные дома, а объекты индивидуального жилищного строительства составили 254 тысячи квадратных метров.

По итогам 2023 года объемы ввода жилья в Томске выросли более чем на 60% По данным, опубликованным областной администрацией, за 2023 год на территории региона было введено в строй 535,3 тыс кв. м жилья. В 2024 году Томская область стала седьмой в СФО по объемам введенного жилья. По динамике показателя регион вошел в группу «среднячков». В Томской области официально было введено в строй в 2024г. 547,6 тыс кв. м.

Согласно свежим данным Томскстата, в феврале 2025 года в регионе введено всего 13,7 тысяч квадратных метров жилья, что на 59% меньше, чем за аналогичный период прошлого года¹². Весь объем ввода пришелся на сегмент индивидуального жилищного строительства. При этом даже в сегменте ИЖС зафиксировано падение на 33,1%.

Таким образом, за два месяца 2025 года введено всего 25,9 тысяч квадратных метров, что почти на 54% меньше, чем в 2024 году. Объем строительных работ упал до 4,1 миллиардов рублей в феврале (-27,6%). При этом многоквартирное строительство фактически замерло.

В 2025 году ввод жилья в Томской области значительно сократился. За первый квартал 2025 года было введено 62,3 тысячи квадратных метров жилой площади, что на 42,2% меньше, чем за аналогичный период 2024 года. Более половины этого объема пришлось на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) – 40,8 тысяч квадратных метров, что на 31% меньше, чем в первом квартале прошлого года. Общий объем строительных работ в регионе составил 16 миллиардов рублей, что на 10% меньше, чем в первом квартале 2024 года.

Лидером по объему возводимого жилья, по данным Союза строителей Томской области, является ТДСК. По планам, к концу года в эксплуатацию должно быть введено 37 из 48 строящихся домов общей площадью 333,8 тыс. кв. м. Данные свидетельствуют о развитии сектора жилищного строительства в Томской области с явным трендом на высотное панельное домостроение и увеличение площади квартир.

По итогам первого полугодия Томск вошел в топ-3 городов страны по снижению объемов строительства МКД в I полугодии (-120,5 тыс кв. м). По итогам полугодия в рейтинге городов по объемам текущего строительства МКД Томск опустился сразу на 29 строчек (до 92-го места с 228,5 тыс кв. м).

Обзор рынка жилой недвижимости города Томска представлен с учетом традиционных для исследований недвижимости критериев: местоположение, качество жилья (тип планировки), количество комнат в квартире.

Местоположение. Томск разделён на четыре городских района: Кировский район, Ленинский район, Октябрьский район, Советский район. *Кировский район.* Кировский район имеет самую большую площадь среди административных районов города. С запада он ограничен Тимирязевской лесной дачей, с севера - поймой Томи, расположенными в Томском районе. С северо-востока Кировский район ограничен территориями Ленинского и Советского

¹⁰ <https://www.tomsk.ru/news/view/185249-normativy-ubili-stroyku-v-2021-godu-v-tomske-vvedeno-vsego-chetyre-mnogokvartirnika>

¹¹ <https://www.sibmedia.ru/tomsk/vvod-zhilya-v-tomskoj-oblasti-v-2022-godu-sokratilsya-na-25-7-text-%D0%92%D0%92%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D1%83%D0%B2%D0%A2%D0%BE%D0%BC%D1%81%D0%BA%D0%BF%D0%B9%D0%BD%D1%82%D1%88%D1%87%D0%BF%D0%B8%D0%BA%D0%B2%D0%B4%D1%80%D0%BD%D1%82%D1%88%D1%85%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B6%D0%BB%D1%8C%D1%8F>

¹² <https://www.tomsk.ru/news/view/vvod-zhilya-v-tomskoy-oblasti-ruhl-na-59>

районов Томска, с востока и юга - сельскохозяйственными и лесными угодьями Томского района. *Ленинский район*. Расположен к северу от центра города. С запада район ограничен рекой Томь, за которой находится часть Кировского района, с севера - территорией города Северска, с востока - Октябрьским районом, а с юга - Советским районом Томска. *Октябрьский район* занимает обширную площадь к северо-востоку от центра города, включая в себя почти половину территории города (126 из 294 квадратных километров). С запада район ограничен территориями Ленинского района и г. Северска, с севера и востока - лесами Томского района, с юга - Советским районом Томска. *Советский район* с севера ограничен Ленинским и Октябрьским районами, с востока и юго-востока - сельскохозяйственными и лесными угодьями Томского района, с юга и запада - Кировским районом. Общая площадь Советского района - 28,1 км², численность населения - 108 000 человек.

В силу того, что Томск является довольно старым городом, его топонимика и территориальное деление претерпевает изменения. На карте современного Томска помимо административных районов и микрорайонов имеются исторические районы, а также включенные в городскую черту на разных этапах строительства самостоятельные посёлки. Границы старых городских территорий являются весьма приблизительными¹³.

Районы	Микрорайоны	Исторические места, сохранившиеся в современной топонимике	Посёлки, в том числе коттеджные	Подчинённые населённые пункты (в составе городского округа)
Кировский	Мокрушинский, Нефтяной, Южная.	Степановка, южная часть Зайсточья (Татарской слободы).	Апрель, Просторный, Аникино, Геологов.	село Тимирязевское, село Дзержинское, деревня Лоскутово, деревня Эушта.
Советский	Академгородок, Академический (конец улицы Сибирской), Заречный.	Уржатка, северная часть Зайсточья (Татарской слободы).	Микрорайон Наука, посёлок Родионово, посёлок Заварино.	
Октябрьский	2-й микрорайон, 3-й микрорайон, 4-й микрорайон, Черёмушки, Жилмассив, Спичфабрика, микрорайон Солнечный, массив застройки Солнечная долина (разделяется на микрорайоны Подсолнухи, Зеленые горы, Восточный), микрорайон Высотный, Жилмассив (конец Иркутского тракта).	Воскресенская гора, Болото, Белозерье.	Новый (Бактин), Росинка, Спутник, Кузовлево, Штамово, Вирион.	деревня Киргизка, железнодорожная станция Копылово, посёлок Светлый.
Ленинский	Каштак (делится на Каштак-I, Каштак-II, Каштак-III, Каштак-IV), АРЗ, Радонезский, Радужный, Черемошники.	Заозёрье, Пески.	Сосновый Бор, Свечной, 2-й посёлок ЛПК, Северо-Каштакский, Киргизка.	

Качество жилья (тип планировки). При покупке квартиры покупатели обращают внимание на многие факторы, в том числе и на планировку. В строительстве многоквартирных домов используется много вариантов планировочных решений, в том числе не типовых, как ранее. Также стало распространённым делать перепланировки несмотря на то, что изменения приходится подтверждать документально и получать разрешения на реконструкцию. Самым востребованным вариантом стали квартиры со свободными планировками. Типовыми являются строения, которые объединены в одну группу по некоторым типовым признакам, например, год постройки или материал стен, а также серия строительства. Основные типы планировок квартир на рынке жилья в городе Томске представлены в таблице далее.

¹³ По данным сайта <https://ru-wiki.ru>

К старому фонду обычно относят дома дореволюционных годов, обычно они ветхие и нуждаются в капитальном ремонте, а именно - в замене гниющих деревянных балок, выполняющих роль несущих перекрытий. Классифицируются данные строения следующим образом: дома с металлическими перекрытиями и с деревянными перекрытиями. Местонахождение: центральные части города.

Сталинский дом - это обыкновенно строение из светлого-оранжевого кирпича или красноватых кирпичных панелей, с квартирами удачной планировки и высоким потолком. Для облицовки нередко использовали массивные панели из гранитной крошки. Первые "Сталинские дома" стали появляться в тридцатых годах прошлого века. Среди сталинок много здания, возведённых по индивидуальным проектам, однако, встречаются и типовые дома. Такие дома строились до 1956 года. Далее началась эпоха хрущёвок. Местонахождение: Кировский район.

Хрущёвская оттепель - 1956-1965 годы. В этот период было построено больше 13 тысяч жилых домов, и почти все - пятиэтажки. Принципиальное отличие: маленькие кухни (площадь примерно 6 кв.м.), смежные комнаты, совмещённый санузел. Квартиры расположены в пятиэтажных кирпичных/панельных домах. Местонахождение: по всему городу. Как правило, расположены в районах с развитой инфраструктурой. пятиэтажные здания, построенные в период правления Хрущёва. Первоначально "хрущёвки" были кирпичными, а с начала 60-х в целях экономии произошёл переход на панельное домостроение (67-ая серия)

Квартиры данного типа считаются социальным жильём. В основном это жильё небольшой площади, расположенное в многоэтажных кирпичных/панельных домах. Подъезд такого дома представляет собой длинный коридор на этаже, по сторонам которого расположены квартиры, отсюда и название этой категории. Квартира гостиничного типа обычно имеет строго квадратную форму. Местонахождение: По всему городу.

Гостинка (от «комната гостиничного типа») - тип жилого помещения, представляющего собой либо малометражную однокомнатную квартиру, либо комнату с кухонной нишей и санузлом. Гостинка обычно представляет собой многоэтажное (от 3 до 16 этажей) панельное или кирпичное здание. Существует два типа гостинок - квартирные и комбинированные. Квартира гостиничного типа включает в себя жилую комнату (12-18 кв.м.), небольшую кухню (4-6 кв.м.), прихожую и санузел. Нередко в таких квартирах встречается и балкон (лоджия) на всю квартиру. Второй тип гостинок - дома с комнатами гостиничного типа. Эти дома состоят не из квартир, а из комнат с кухонной нишей в прихожей и совмещённым санузлом с сидячей ванной.

Секция, комната в общежитии - это комната в секции от 12 кв.м, где туалет, ванна и кухня на несколько хозяев (иногда на этаж). Как правило, этот тип жилья выбирают студенты, одинокие люди либо молодые семейные пары. Здесь есть как свои плюсы, так и свои минусы, то, что цена ниже Гостинок, как правило, прельщает, а вот удобства на несколько комнат конечно же доставляет ряд неудобств. Это жильё относится к эконом-классу, но, тем не менее, пользуется огромным спросом в нашем городе.

Годы строительства - с 1971 г. по настоящее время. Местонахождение: В основном спальные районы. Архитектурный облик: Панельные 9, 10 этажные дома. Планировка: Квартиры - 1,2,3,4 комнатные В квартирах этой серии удобные и просторные планировки. Самой главной отличительной особенностью является то, что дома 86 серии построены из кирпича. На площадке располагается по 4 квартиры, лифт, мусоропровод в подвале, у всех квартир 6-ти метровая лоджия. 86 серия включает несколько модификаций, в том числе и 9-ти этажную. Годы строительства - 1980е гг. - настоящее время. Местонахождение: Центральные и спальные районы.

помимо домов Сталинок, Хрущёвских и других видов построек, в Томске имеются дома с квартирами улучшенной планировки. Это могут быть как однокомнатные так и двух, трех и четырех комнатные квартиры. Основной особенностью этих квартир является большая кухня (как правило площадью 9 квадратных метров или больше), в квартирах улучшенной планировки большие санузлы (чаще всего туалет изолирован от ванной комнаты). Большие просторные лоджии (количество лоджий может быть три), раздельные комнаты и большая прихожая. Местонахождение: Территориально такие дома расположены, как в центральной так и в других частях города Томска. Но как правило это крайние районы города, дома с квартирами улучшенной планировки в центральной части имеют высокую стоимость относительно общего ценового диапазона на рынке недвижимости Томска. Этажность таких домов различная.

Элитное жильё хорошего качества, расположенное в многоквартирных домах новой постройки - начиная с 90-х годов. Отличается большими площадями, планировкой в соответствии с индивидуальным проектом. В недвижимости, понятие «элитное» обозначает совокупность некоторых параметров и качеств, основным из которых является история и традиции того места, где возведён тот или иной объект. Максимально в таком доме должно быть не более 60 квартир. Прилегающая территория, в обязательном порядке, должна быть охраняемая. На территории элитного жилья должна находиться просторная автомобильная стоянка. Обязательное наличие бесшумного, качественного, современного лифта. Обычно дома, обладающие элитной недвижимостью - кирпичные, которые построены с учетом всех современных технологий

На рынке жилья города Томска представлены квартиры с различным числом комнат:

Тип квартир	Общая площадь квартир (кв.м.)			
	1	2	3	4 и более
Старый фонд	14-52	27-76	44-94	70-100
Сталинка	18-42	31-68	50-90	90-120
Хрущёвка, 67 серия	29-34	36-50	46-68	57-80



Малосемейка (коридорного типа)	19-28	19-32	-	-
Гостинка	10-29	31-36	-	-
Секционка	9-26	20-38	-	-
75-ая серия	25-40	53-58	63-75	70-80
86-ая серия	30-40	40-65	55-95	70-110
Улучшенная планировка, современный тип, новостройка	16-60	33-95	47-150	72-270
Элитная недвижимость	49-54	60-106	72-220	100-300

Основные показатели рынка жилья г. Томска за 2 квартал 2025 г.

Рейтинг районов города Томска по цене предложения квадратного метра на вторичном рынке жилья традиционно выглядит следующим образом: районы с наиболее дорогостоящим жильем – Кировский и Советский. В то же время некоторая часть жилья в Ленинском районе также относится к категории «наиболее дорогое», а жилье так называемого эконом-класса есть в каждом районе, поэтому в условиях неполного охвата рынка данным мониторингом возможно колебание и изменение цен.

Среднее значение цен по итогам 2 квартала 2025 года составило порядка **123 766 за 1 кв. м**¹⁴.

На графике представлены данные о динамике средней стоимости одного квадратного метра условно типового жилья по административным районам города.

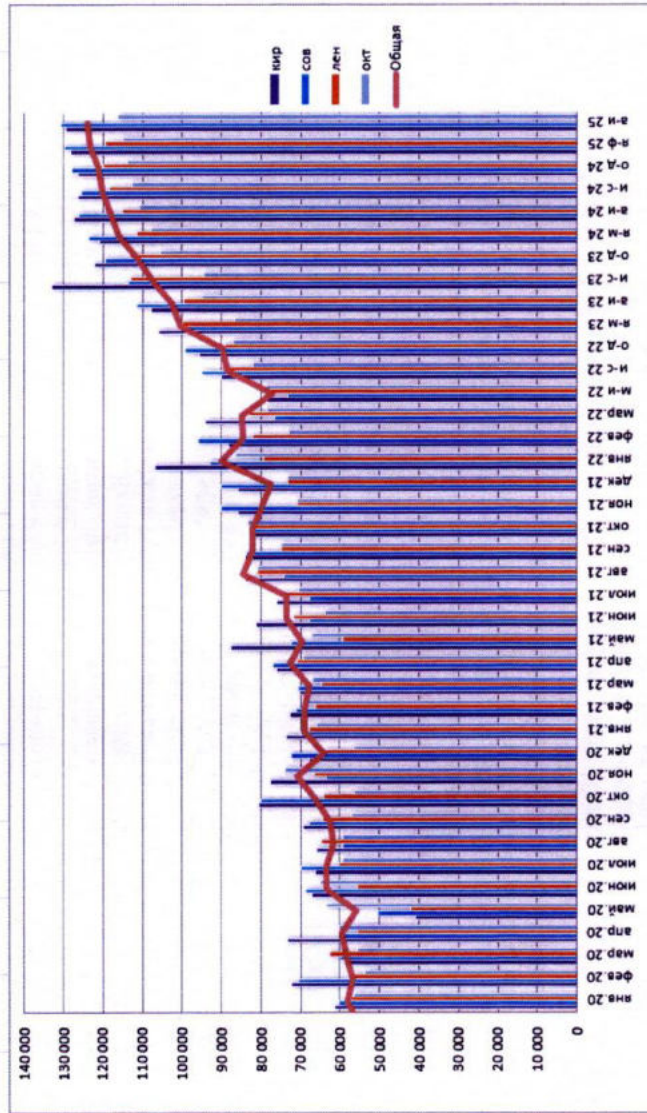


Рисунок.5 Динамика средней цены 1 кв.м. по районам города

Согласно данным портала «Мир квартир», во втором квартале средняя цена «квадрата» на первичном рынке Томска выросла на 0,6% (до 152,5 тыс рублей), при этом по итогам полугодия прирост составил 1,4%. Усредненная цена квартиры выросла на 0,8% за квартал и на 1,1% за полугодие (до 8,35 млн рублей). Вместе с тем, по данным аналитиков ЕРЗ.РФ, ссылающихся на исследование СберИндекса, в июне Томская область вошла в топ-3 регионов по приросту средней цены квадратного метра на первичном рынке (+3,1% за месяц до 155,4 тыс рублей).

¹⁴ <https://neagent.info/tomsk/statistic/prodazha/#31:32:33:34>

Лишь в нескольких городах рост цен опережает инфляцию. В основном это те города, где новостроек сильно не хватает, и даже небольшие новые объемы строительства, выходящие на рынок, заметно поднимают ценовую планку. Между тем, предложение на первичном рынке сокращается всюду по стране – во втором квартале оно упало на 10%, а за все полугодие – на 24%.

Большая часть сделок (около 40 % и 32%) по итогам 2 квартала 2025 года зафиксировано в Ленинском и Октябрьском районах: это не самые дорогие в целом в расчете на 1 квадратный метр районы, однако застраиваемые новым типовым жильем. 28 % в полученной выборке приходится на Кировский и Советский районы города (19,1 % и 9,2 %, соответственно). Наиболее вероятно, что такое распределение объясняется отсутствием вводимого в эксплуатацию жилья в традиционно более привлекательных Кировском и Советском районах, а также малым количеством информации о сделках в принципе.

В массив данных, используемых для формирования обзора, входят не все объекты, сделки по которым были совершены за исследуемый период, что объективно влияет на полноту отражения реальной ситуации на рынке. В этой связи представляется полезным в качестве дополнительной характеристики ситуации привести обобщенную информацию о ценах предложения на рынке жилья. Далее в таблице приведены средние, минимальные и максимальные значения цены предложения квадратного метра с разбивкой по районам города, исходя из данных открытых электронных баз о рынке недвижимости г. Томска.¹⁵

Район	Всего предложений На	Значение показателя цены предложения 1 м кв./ тыс. руб.	
		минимальное	среднее ¹⁶ / максимальное
Кировский	417	50	140/145,8 / 230
Советский	478	75	137/123 / 160
Ленинский	471	45	119/119 / 175
Октябрьский	684	50	135/122 / 250

Рассчитанный по данным информационной системы ОРИС показатель средней цены предложения одного квадратного метра квартир на рынке жилья Томска составил:

Период (дата)	Первичный рынок 2	Вторичный рынок 3	Соотношение цен 4 = 3 / 2
Декабрь 2015	46,82	54,2	1,16
Март 2016	45,21	51,5	1,14
Июнь 2016	44,56	50,8	1,14
Сентябрь 2016	44,7	50,9	1,13
Декабрь 2016	46,6	52,91	1,14
Март 2017	45,1	52,2	1,16
Июнь 2017	45,7	51,2	1,12
Сентябрь 2017	47,5	49,6	1,04
Декабрь 2017	47,7	49,5	1,04
Март 2018	45,8	49,2	1,07
Июнь 2018	46,6	52,1	1,11
Сентябрь 2018	51,57	53,0	1,03
Декабрь 2018	50,95	54,4	1,07
Март 2019	50,3	50,7	1,008
Июнь 2019	54,7	54,1	0,989
Сентябрь 2019	56	55,8	0,997
Декабрь 2019	57,6	56,4	0,98
Март 2020	57,02	57,8	1,01
Июнь 2020	59,4	59,08	0,99
Сентябрь 2020	65	60,3	0,93
Декабрь 2020	64,08	65,7	1,02
Март 2021	65,7	71,6	1,09
Июнь 2021	74,5	76,9	1,03
Сентябрь 2021	77,4	80,46	1,039
Декабрь 2021	84,7	88,5	1,04

¹⁵ Данные БД ОРИС по состоянию на июнь 2025 года, без исключения каких-либо объектов из выборки
¹⁶ Предыдущий квартал/рассматриваемый квартал

Март 2022	102	91,3	0,9
Июнь 2022	91,3	92,3	1,01
Сентябрь 2022	96,2	104,3	1,08
Декабрь 2022	107,8	97,1	0,90
Март 2023	116,5	102,6	0,88
Июнь 2023	110,6	104,15	0,94
Сентябрь 2023	120,7	102	0,85
Декабрь 2023	129,9	119,8	0,92
Март 2024	132	116	0,88
Июнь 2024	130,2	119,3	0,91
Сентябрь 2024	129,2	120,19	0,93
Декабрь 2024	128,44	124,6	0,97
Март 2025	150	129,9	0,87
Июнь 2025	151,46	122,2	0,81

Следует обратить внимание, что понятие «первичный рынок» в системе ОРИС не вполне совпадает с общепринятым и включает только предлагаемые к продаже объекты в строящихся, но еще не сданных домах. Соответственно «новостройки», т.е. квартиры в сданных домах, а также все прочие объекты, кроме «первичного рынка», попадают автоматическим образом во «вторичный рынок». Поэтому какие-либо надежные выводы о соотношении тенденций на первичном и вторичном рынке в общепринятом понимании этих сегментов на основе данной информации сделать проблематично, требуется дополнительная работа по подготовке выборов.

Ценовые колебания в группах жилья в зависимости от числа комнат. По количеству сделок по итогам 2 квартала 2025 г., близкими долями распределены продажи однокомнатных и трехкомнатных квартир: соответственно, 23% и 21 % соответственно, основная же доля (56%) пришлась на двухкомнатные квартиры.



Рисунок.6 Динамика доли сделок по количеству комнат



В целом, не беря во внимание колебания по отдельным месяцам, за 2 квартал 2025 года на рынке прослеживается традиционная дифференциация стоимости 1 квадратного метра квартир в зависимости от количества комнат: наиболее «дешевые» по удельному показателю – трехкомнатные, что свидетельствует о сохранении пока преимущественно инвестиционного спроса на квартиры меньшей площади и количества комнат. Выборка данных по совершенным ипотечным сделкам на текущий момент крайне невелика, вследствие чего для более корректного результата помимо имеющихся данных по сделкам используются публичные и специализированные данные ряда источников (Информационная база данных «Ориес», neagent.info¹⁷). На основании произведенного анализа средняя стоимость 1 м кв. по количеству комнат начиная со второй половины 2023 года стабильно превышает отметку 100 т.р./1 м кв. и составляет на июнь 2025 года: **135 222 руб., 122 044 руб., 119 976 руб., соответственно, за одно-, двух- и 3-4-комнатные квартиры.**

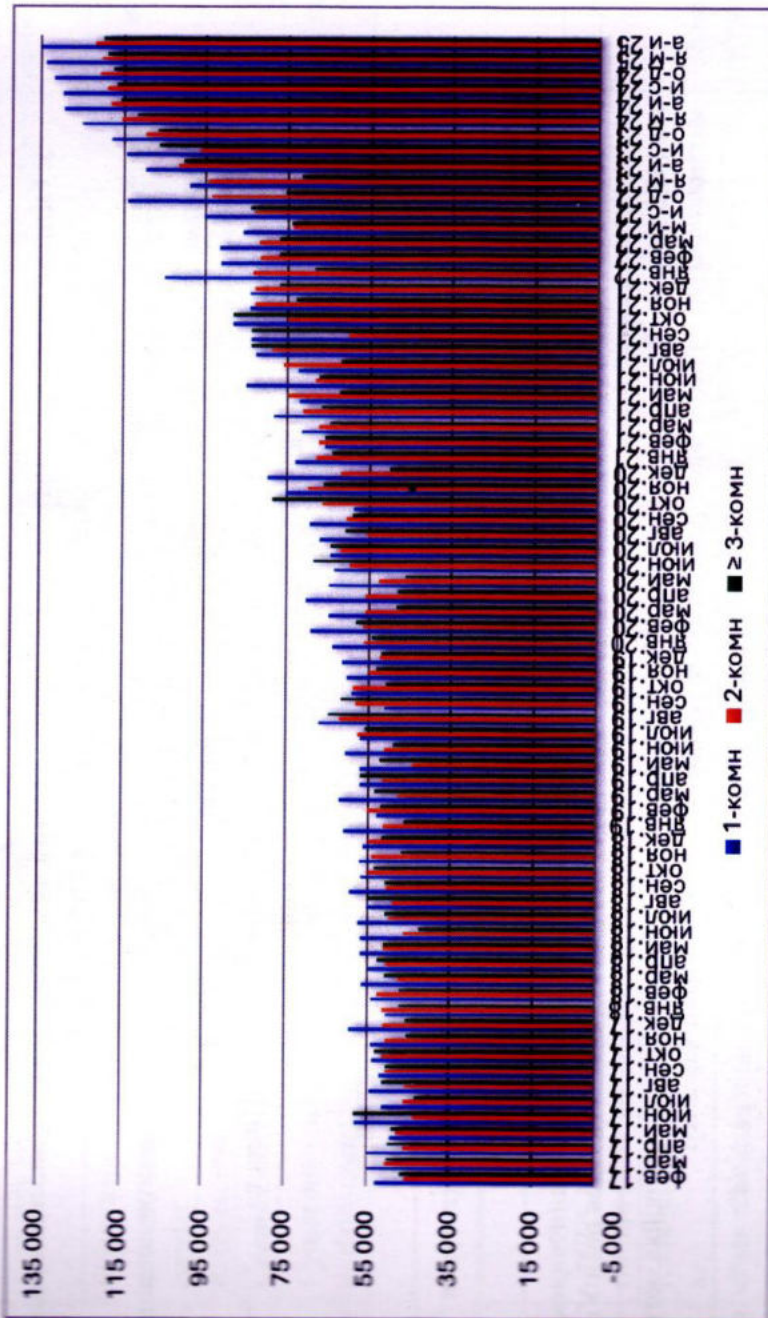


Рисунок.7 Динамика средней цены 1 кв.м. по количеству комнат

Основные выводы. Недвижимость в нестабильной экономической ситуации современных реалий остается наиболее надежным активом. В сложившейся ситуации, тем не менее, представляется, что на сегодняшний момент сделать какие-либо в достаточной степени обоснованные выводы, а тем более строить прогнозы, затруднительно. Нестабильность рынка жилья в последние года очевидна.

По оценке ДОМ.РФ, в июне 2025 г. банки предоставили 68 тыс. кредитов (+8% к маю) на 311 млрд руб. (+8%); выдача по льготным программам по-прежнему оставалась высокой: 44 тыс. кредитов на 249 млрд руб.; +9% по количеству и +10% по объему к уровню мая. Выдача ипотеки в июне 2025 г. на 66% по количеству и 61% по сумме ниже г/г из-за высокого спроса перед завершением Льготной ипотеки в июне 2024 г.

Уровень ставок по рыночной ипотеке сказался на рынке арендного жилья. В условиях недоступности рыночной ипотеки часть спроса перетекла на рынок аренды, что позволило арендодателям повышать цены в 2024 году. С сентября прошлого года по март этого число активных объявлений о сдаче квартир выросло на 123%. В апреле предложение жилья

¹⁷ <https://neagent.info/tomsk/statistic/prodazha/>



снизились на 3%. На 1 мая актуальными числились 97 тыс. лотов (данные ЦИАН). Текущий объем предложения по-прежнему выше апрельских уровней двух предыдущих лет (54 тыс. — в апреле 2024 г. и 81 тыс. — в 2023 г.).

По прогнозам части экспертов, с июля годовые темпы снижения выдачи замедлятся с учетом завершения «Льготной ипотеки» с 1 июля 2024 г. По итогам 2025 г., по прогнозу ДОМ.РФ, выдача ипотеки снизится в среднем на 20% к уровню прошлого года и составит 1,0-1,2 млн кредитов на сумму 3,8-4,0 трлн руб. — доля ипотеки с господдержкой сохранится на высоком уровне (40-50% по количеству и 65-70% по объему). Восстановление рынка начнется с 2026 г. при условии снижения рыночных ставок вслед за ключевой ставкой. Накопленный задел по продажам позволит застройщикам завершить проекты с вводом в 2025 г., но слабый спрос приведет к снижению запусков. Как следствие, увеличатся риски падения ввода жилья в эксплуатацию с 2027 г.

3. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, устанавливающих характеристики объекта оценки

Описание количественных и качественных характеристик произведено на основании документов, предоставленных Заказчиком:
- Выписка из ЕГРН от 23.09.2024 г.
Собственник (правообладатель) объекта оценки – АО «ТомскАгроИнвест»
Балансовая стоимость объекта оценки – данные не предоставлены.

3.1. Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Административный округ	Советский район
Местоположение в микрорайоне	Жилой дом расположен в квартале, ограниченном пер. Пионерский, пер. Батенькова, ул. набережная реки Ушайки
Преобладающая застройка микрорайона	Объект расположен в микрорайоне, застройка которого носит преимущественно жилой характер
Транспортная доступность	Продолжительность дороги от центральной части города (пл. Ленина) до жилого дома при езде на легковом автомобиле составляет около 5 минут, при использовании общественного транспорта – около 5-7 минут езды до ближайшей остановки
Обеспеченность общественным транспортом	хорошая: ближайшие остановки общественного транспорта располагаются по пр. Ленина, пер. Батенькова, ул. Набережная реки Ушайки
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона	Детский сад, объекты торгово-административного назначения, кафе и пр.
Обеспеченность социальной инфраструктурой	Район с высоким уровнем развития инфраструктуры
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	-
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Существенная дополнительная информация	Местоположение объекта на карте города приведено в приложениях к Отчету.

3.2. Общая характеристика здания

Показатель	Описание или характеристика показателя
Функциональное назначение здания	Многоквартирный жилой дом средней этажности
Год постройки	Ориентировочно, 2013 г.
Год последнего кап.ремонта	Нет данных
Материал наружных стен	Кирпич
Состояние здания	Хорошее
Материал перекрытий	Ж/б плиты
Техническое обеспечение здания	Подведены и подключены инженерные коммуникации: холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, канализация, отопление
Организованная стоянка личного автотранспорта или подземный гараж	Во дворе дома расположена стоянка для автомобилей на несколько машин
Количество этажей в здании	5
Состояние подъезда	хорошее
Существенная дополнительная информация	Снос или реконструкция дома с отселением не предполагается

3.3. Характеристика объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя (по предоставленным документам)
Этаж расположения	5
Площадь, кв. м	
Количество комнат и их площадь, м кв.	Общая площадь квартиры 176,7 м кв. Экспликации к плану объекта Оценщику не предоставлено (данных о назначении помещений нет)
Площадь кухни, кв. м	
Санузел	
Вспомогательные помещения, м кв.	
Высота потолков, м	Не менее 2,7 м
Лоджия (балкон)	Лоджии и балкон застеклены
Вид из окон	Соседние дома, река, двор
Системы безопасности	Металлическая дверь на входе в квартиру Металлическая дверь в подъезде
Состояние объекта	На момент осмотра внутренняя отделка в квартире в основной своей части предчистовая. Окна – пластиковые рамы, стеклопакеты.

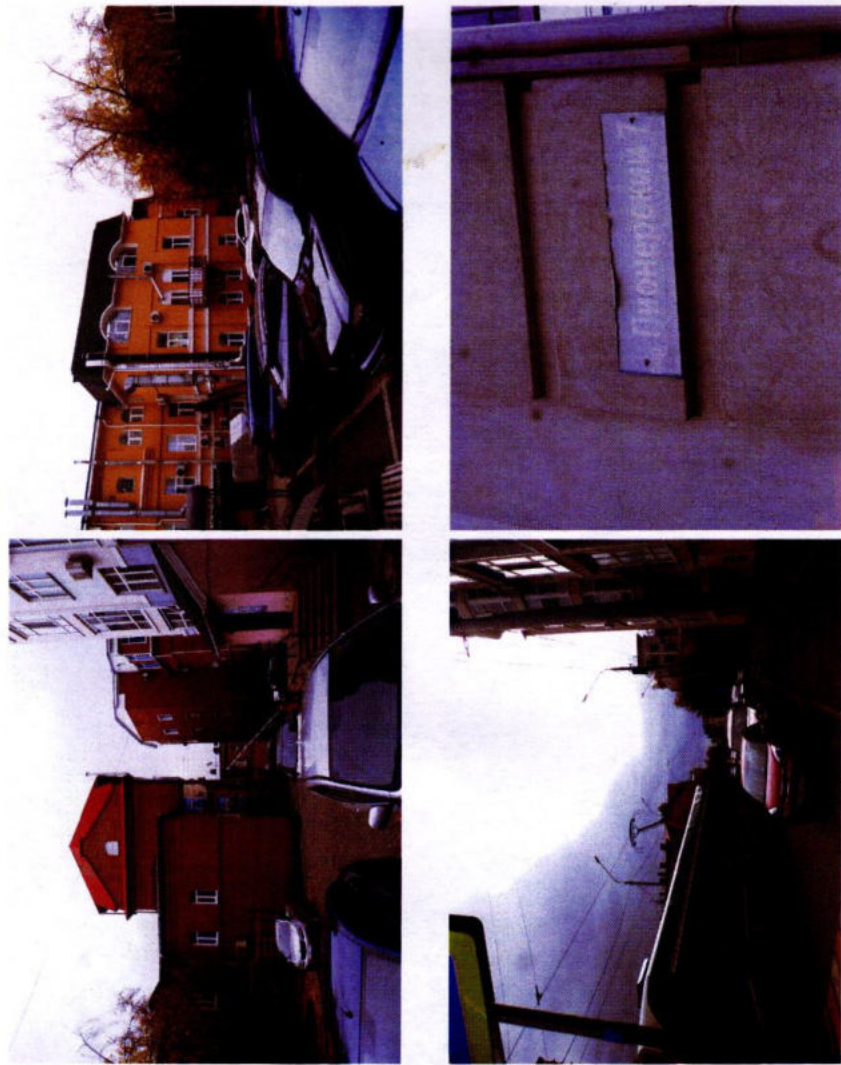
Данные о перепланировке и переустройстве*	На момент осмотра планировка квартиры не соответствует данным предоставленного в составе Выписки из ЕГРН плана объекта. Расчет стоимости производится в предположении о возможности согласования произведенных изменений.
Существенная информация	-

3.4. Фотографии объекта оценки

Внешний вид дома, близлежащая прилегающая территория, адресная табличка

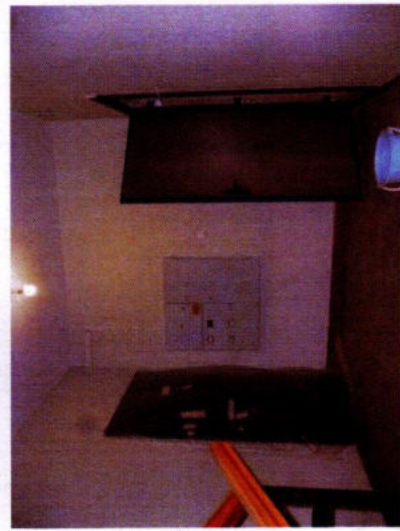


* Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (п. 2 ст. 25 ЖК РФ).

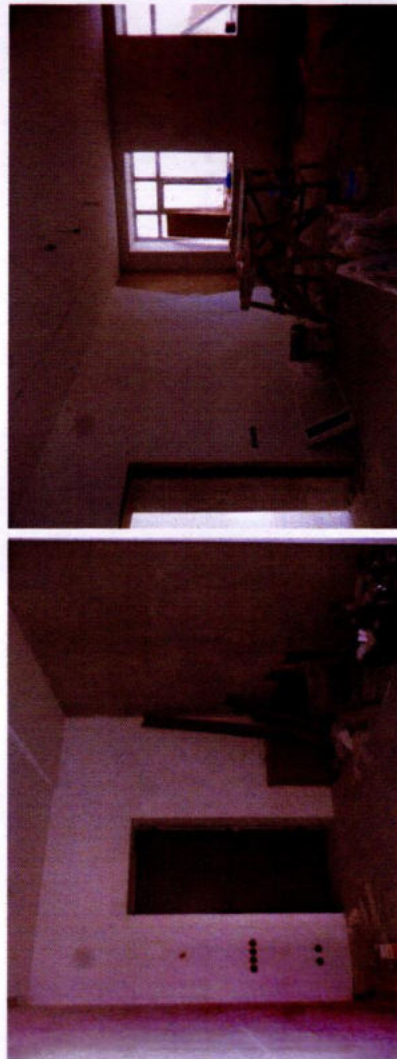


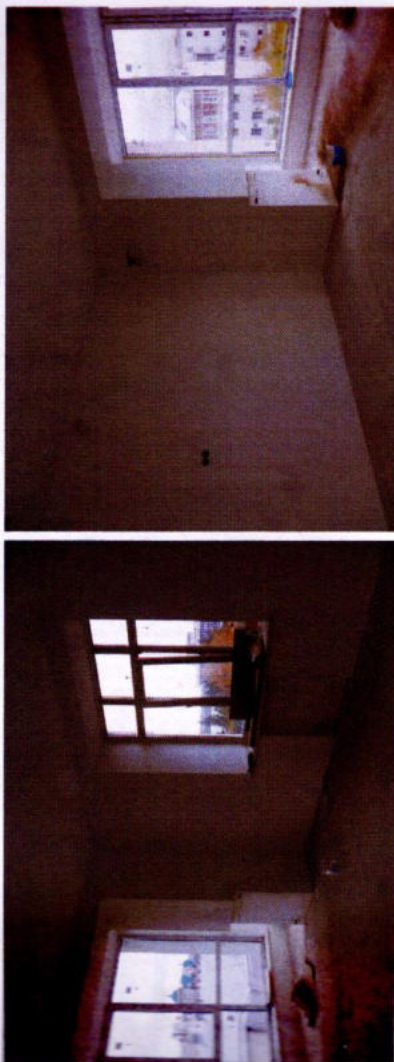
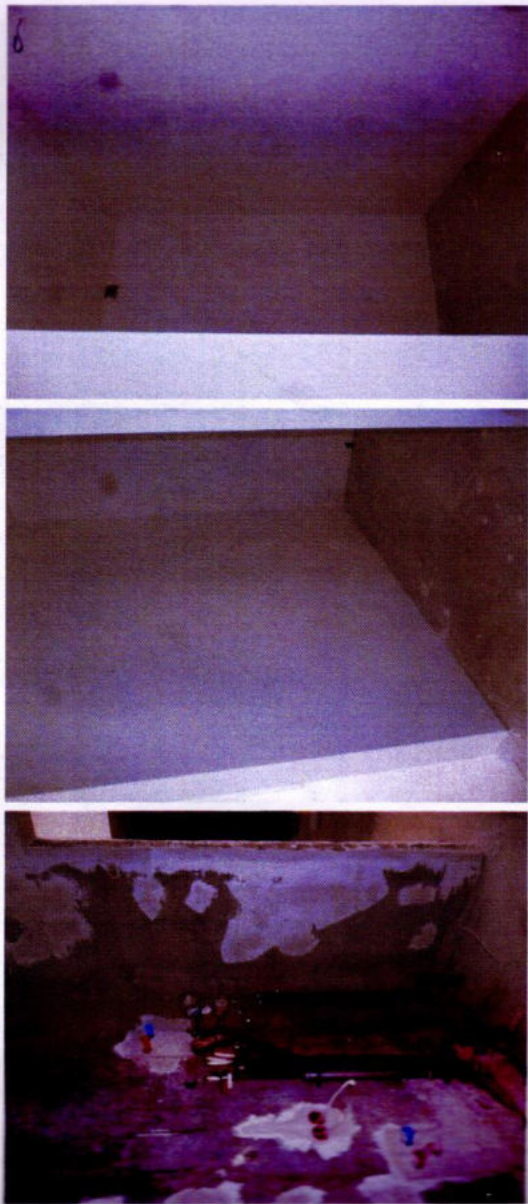
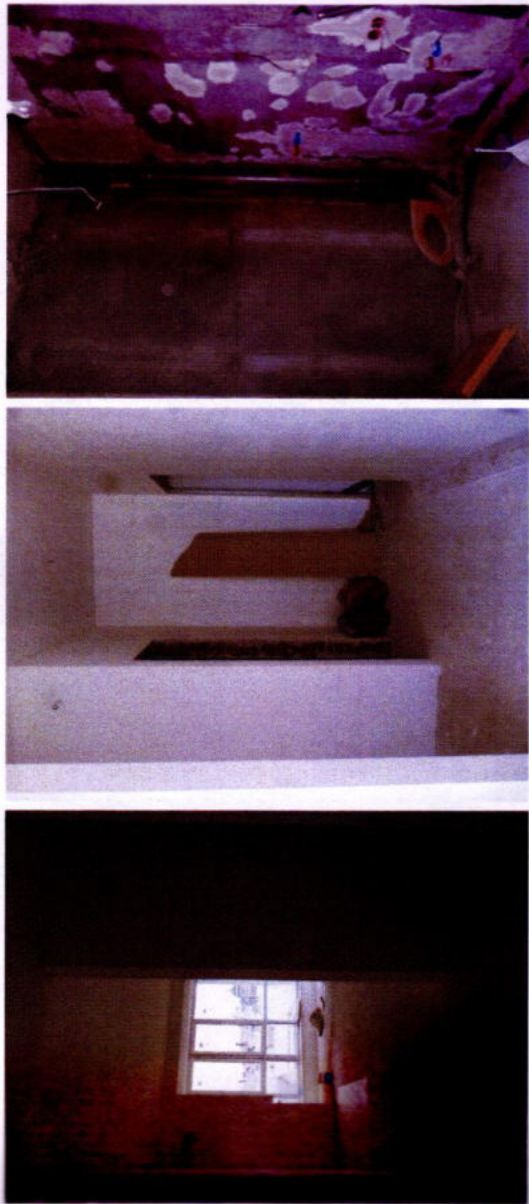
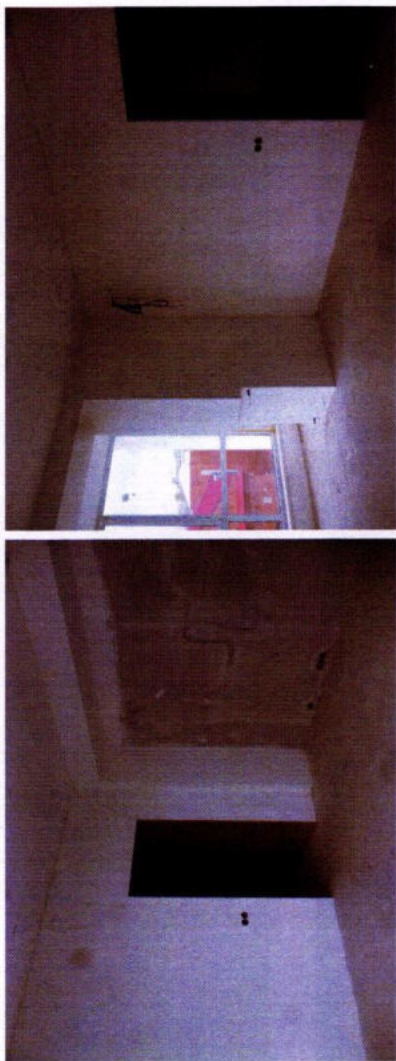
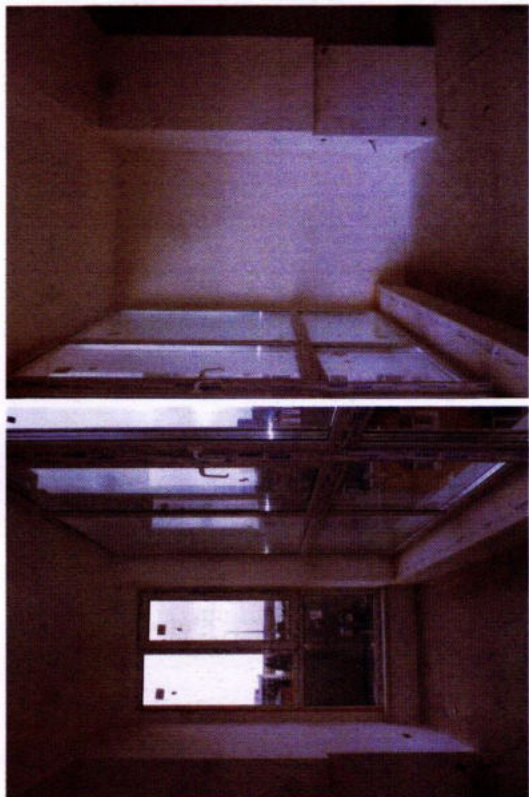
Вход в подъезд, подъезд, входная дверь в квартиру

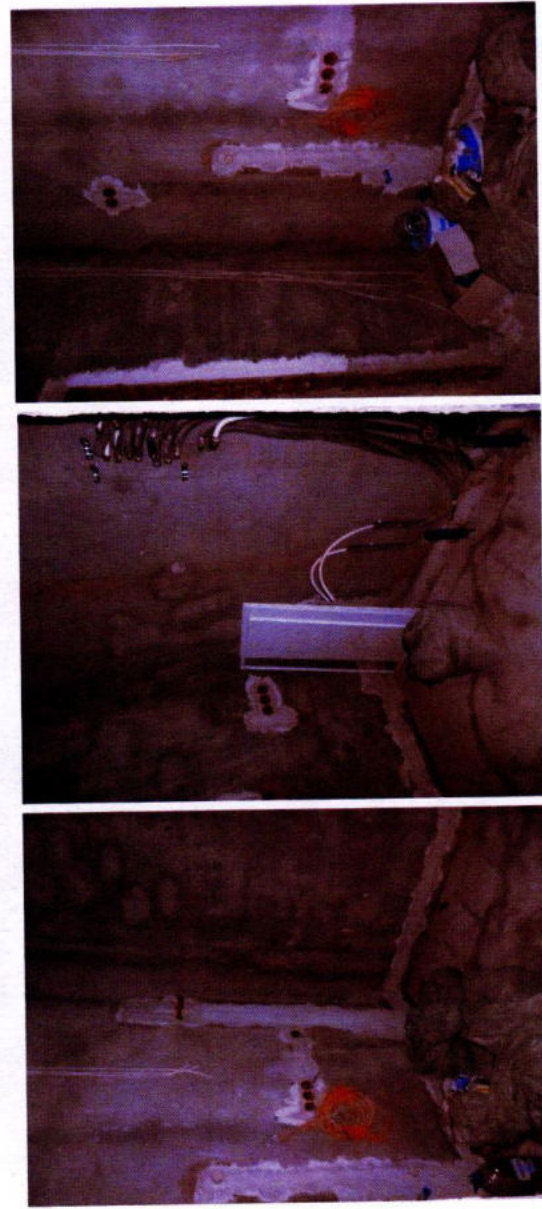
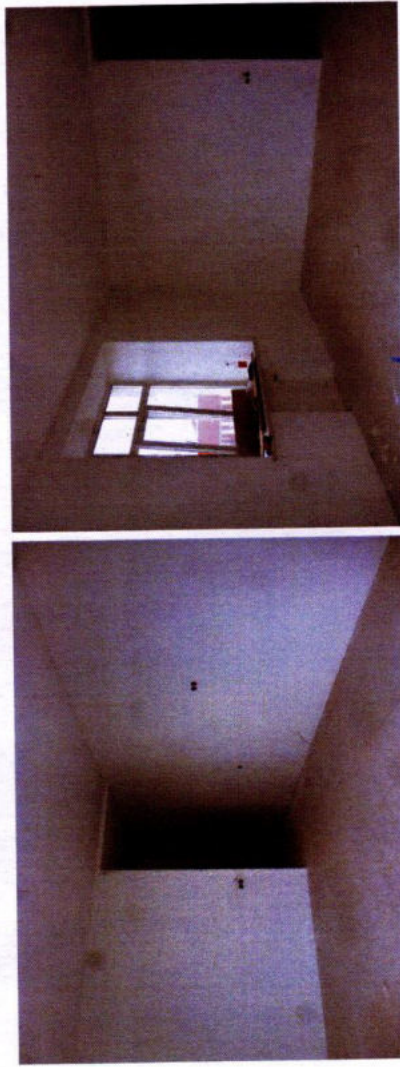
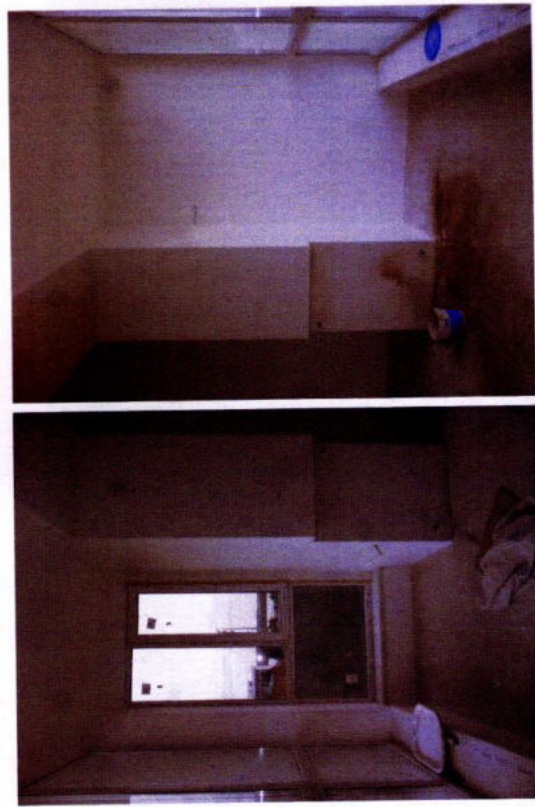


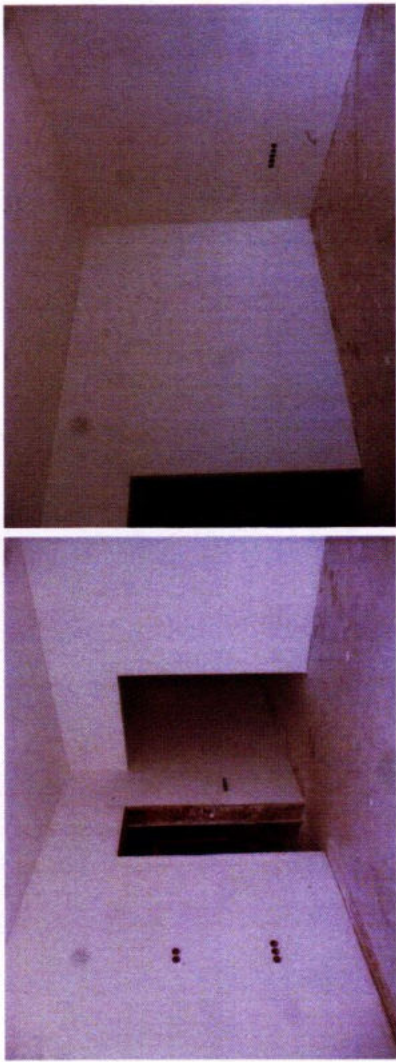


Помещения квартиры









балкон, вид из окон



3.5. Состояние объекта

В целом, состояние здания и квартиры характеризуется как хорошее и требующее чистовой отделки, соответственно.

Оценка физического износа здания (ок. 9 %) произведена на основе оценочных критериев определения износа объектов недвижимости¹⁸, исходя из средних предельных сроков службы строения (140-150 лет), исходя из фактического срока службы (около 12 лет). Функционального и внешнего видов износа в рассматриваемом объекте не выявлено. Расчет стоимости объекта произведен в предположении отсутствия скрытых дефектов.

Средние предельные сроки службы строений

Характер строения	Срок службы в годах
Жилые дома:	
каменные, кирпичные	150
смешанные	100

Доля потери первоначальной стоимости строений в зависимости от фактического времени их существования и с учетом средних предельных сроков службы

Фактическое время существования, лет	Средние предельные сроки службы строений, лет							
	150	120	100	80	60	50	30	20
10		0,005	0,01	0,01	0,02	0,03	0,04	0,12
20			0,02	0,03	0,04	0,06	0,12	0,45
30				0,04	0,06	0,09	0,14	0,36
								1

¹⁸ Источники: Методика определения физического износа гражданских зданий Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.70 № 404; Письмо Главгосархстройнадзора Российской Федерации, № 16-14/63 от 28.04.94 г., ВСН 53-86(р); Правила оценки физического износа жилых зданий Приказ Госстроя СССР от 24.12.1986 № 446



50	0,11	0,18	0,25	0,39	0,70	1,00	
60	0,16	0,25	0,36	0,56	1,00		
70	0,22	0,34	0,49	0,77			
80	0,28	0,45	0,64	1,00			
90	0,36	0,56	0,81				
100	0,45	0,70	1,00				
110	0,54	0,84					
120	0,64	1,00					
130	0,75						
140	0,87						
150	1,00						

3.6. Анализ правового положения объекта оценки

Документы на земельный участок

Документы на земельный участок отсутствуют (их оформление не требуется).

Документы на помещение

Заказчиком представлены копии следующих документов, содержащих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из ЕГРН от 23.09.2025 г.

Основные выводы

Отсутствие документов, подтверждающих права на землю, объясняется тем, что владельцам квартир в жилых многоквартирных домах права на земельный участок не оформляются.

Расчет стоимости производился в предположении об отсутствии обременений и скрытых недостатков, а также иных обстоятельств, влияющих на ликвидность объекта.

4. Анализ наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится на основе проведенного анализа общеэкономического положения и локального местоположения объекта с учетом его индивидуальных особенностей и включает анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного и анализ наиболее эффективного использования земельного участка с учетом существующих улучшений.

Как и стоимость, наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий, состояния рынка. Термин "наилучшее и наиболее эффективное использование" в данном контексте означает: "Разумное и возможное использование, которое способствует сохранению и поддержанию максимальной стоимости на фактический день проведения оценки". Иными словами, "такое использование участка, выбранное из числа вполне вероятных и юридически возможных, которое признано физически реализуемым, социально приемлемым, финансово оправданным и которое приводит к наибольшему возрастанию стоимости земли".

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования, необходимо следовать четырем критериям:

юридическая правомочность, т.е.

рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о функциональном зонировании и ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством, мы предполагаем, что на оцениваемый участок распространяется действие

типичных городских сервитуты, но они не оказывают негативного влияния на возможности использования участка;

физическая возможность, т.е.

рассмотрение физических реальных в данной местности способов использования: этот критерий диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, особенности рельефа, достаточность размеров участка, его форма и т.д.).

экономическая приемлемость, т.е.

рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка;

максимальная эффективность, т.е.

рассмотрение того, какой из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный доход или иметь максимальную текущую стоимость.

При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования участка (как и мотивация продавцов и покупателей на рынке) должен быть типичен для района, в котором расположен участок.

В результате проведенного анализа был сделан вывод, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта, с учетом местоположения участка, его транспортной доступности, характера близлежащей застройки и технико-экономических характеристик помещений, является использование его в качестве объекта жилого назначения.

Это физически, юридически и финансово осуществимое использование, приводящее к максимальной стоимости данного объекта.

5. Описание процесса оценки объекта в части применения подходов и методов оценки

При расчете рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком должно быть приведено описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. В данном разделе должно быть описано применение подходов к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения подходов к оценке объекта оценки.

5.1 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости (зданий/помещений)

Отказ от использования методов затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам Объекту оценки.

В данном случае оценивается одна квартира, которая является встроенной частью многоквартирного жилого дома. В распоряжении эксперта отсутствуют документально подтвержденные данные о проектных характеристиках жилого дома и площади земельного участка, выделенного для размещения жилого дома. Применение затратного подхода, основанного на укрупненных показателях стоимости строительства, применяемых к строящемуся объекту в целом, может привести к искажению результата оценки при распределении стоимости на оцениваемые встроенные помещения. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данной экспертизе не применяется.



Отказ от использования методов доходного подхода

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду не типично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Так же цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины, не позволяя с достаточной достоверностью определить арендную ставку, и, следовательно, эффективный валовой доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода не достоверным. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данной экспертизе не применяется.

Применение методов сравнительного подхода.

Рынок жилой недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка эксперту удалось выявить достаточное количество предложений по продаже квартир, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого эксперт выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Вывод: для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта эксперт произвел расчеты по сравнительному подходу (метод сравнения продаж): для проведения таких расчетов имеется достаточное количество информации, соответствующей установленным требованиям, результат этого подхода в наибольшей степени отражает сложившуюся на момент оценки рыночную ситуацию, в силу чего максимально соответствует целям и задачам оценки, предполагаемому использованию ее результатов, а также сделанным допущениям.

Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.

5.1 Последовательность применения сравнительного подхода (метод сравнения продаж)

Сравнительный подход представляет собой процедуру сопоставления фактически имевших место продаж аналогичных объектов на рынке недвижимости. Этот подход к оценке базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной потребительской стоимостью (полезностью), наиболее распространенным и пользующимся наибольшим спросом станет товар с наименьшей ценой. В рамках данного подхода наиболее часто используют метод сравнения продаж.

Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложениях аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами по всем элементам сравнения;



5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- 1) Права на недвижимость.
- 2) Условия финансирования.
- 3) Условия и время продажи.
- 4) Местоположение.
- 5) Физические характеристики.

1. Права. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение, пользование и распоряжение имуществом. Корректировка на права собственности есть не что иное, как разница между рыночной и договорной ценой.

2. Условия финансирования сделки. Если условия финансирования сделки купли - продажи объекта недвижимости нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого внесется соответствующая поправка к цене данной сделки.

3. Условия продажи и время продажи. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия продажи, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

4. Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5. Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, наличие инженерных коммуникаций и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

5.2 Описание информации, используемой при проведении оценки

В соответствии с общими стандартами оценки предъявляются требования к описанию информации, используемой при проведении оценки, раскрытие источников информации должно быть выполнено следующим образом:

«в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);»

«в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации».

Для целей сбора информации о сопоставимых объектах эксперту доступны следующие источники информации:

- Непосредственное изучение и осмотр объекта оценки;
- Собственные исследования рынка;
- Электронные информационные системы недвижимости и БД: информационная система «Орис» (ООО «Информационные системы», тел. 306-307), www.tomsk.ru09.ru, www.domclick.ru, www.cian.ru, и пр.



Ссылка на конкретные источники информации, а также распечатки страниц Интернет и электронных баз данных по каждому из использованных аналогов содержится в расчетных таблицах и материалах, представленных в Приложении к экспертизе.

5.3 Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Выбор объектов-аналогов

В соответствии с результатами проведенного анализа, объект оценки относится к сегменту условно типового вторичного жилья. Исходя из этого, в качестве аналогов в расчетах были использованы квартиры, сопоставимые по максимально возможному количеству основных ценообразующих параметров: возрасту, состоянию, местоположению и пр.

На этапе сбора информации оценщику-эксперту не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, эксперт гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке были представлены на продажу ряд объектов, из числа которых, по мнению эксперта, имеется возможность выбрать объекты-аналоги с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, конструктивным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Выбор единицы сравнения

В качестве удельных показателей, на основе которых принимаются решения, производятся сравнения, на практике могут выступать несколько параметров: м квадратный площади (общей, жилой), м погонный (длина), м кубический и др. Учитывая характеристики объекта оценки в данном случае в качестве единицы сравнения принимается 1 м квадратный общей площади. Все поправки в проведенных расчетах отнесены к цене единицы сравнения.

Для объектов данного типа характерна ориентация покупателя на величину общей площади помещений, поэтому в качестве единицы сравнения выбран один квадратный метр общей площади.

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов

Объекты-аналоги							Источники информации		
	Этаж	Материал	Адрес	Площадь, м кв.	Описание	Цена, тыс руб	Цена за м 2, тыс руб.	тел	СМИ
объект оценки	5,5	к	г. Томск, пер. Пионерский 7-46	176,7	предчистовая отделка, пл. окна				
1	сен 25	4	4/7	к	Типографский, 1а	200	черновая отделка	27 000	8-952-156-15-68
2	сен 25	4	6/14	к	Красноармейская, 128	160	черновая отделка	13 850	8-923-413-44-63
3	сен 25	3	9/9	к	Нечевский, 21/1	121	без отделки	14 400	8-913-102-77-50
4	сен 25	3	8/9	к	Герцена, 26	101	черновая отделка	13 900	8-923-401-86-68
5	сен 25	4	5/*	к	Тверская, 28	179	без отделки	13 900	8-983-598-62-41
							www.lulo9.ru www.domclick.ru		

Анализ цен продаж объектов-аналогов показал следующие основные параметры:

- средняя цена предложения: 111,2 тыс. руб./1 кв. м;
- минимальная цена предложения: 77,7 тыс. руб./1 кв. м;
- максимальная цена предложения: 137,6 тыс. руб./1 кв. м.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

В ходе анализа к ценам аналогов были применены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает. Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем, в том числе с привлечением профессиональных участников рынка недвижимости (риэлтеры, аналитики), а также методом парных сравнений и/или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости квартиры.



➤ **Месторасположение.** В целом, характеристика местоположения представляет собой один из основных ценообразующих параметров для объекта недвижимости, являясь при этом характеристикой комплексной, поскольку одновременно включает в себя целый ряд составляющих, на которые обращает внимание потенциальный покупатель жилья. К таким составляющим, в частности, можно отнести социальный и удаленность объекта оценки от центра города, обеспеченность социальной и транспортной инфраструктурой, привлекательность (престижность) района для потенциальных покупателей жилья и прочие факторы. В идеальном случае, в качестве объектов-аналогов должны использоваться объекты, местоположение которых сопоставимо с объектом оценки. Однако следует учитывать, что в любом случае характеристика местоположения строго индивидуальна для каждого объекта недвижимости: даже из двух рядом расположенных домов какой-то может иметь преимущественные характеристики в местоположении. Кроме того, на рынке не всегда присутствует достаточное количество аналогов, сопоставимых по местоположению, и в конкретный момент времени (дата оценки) их может оказаться не достаточно. Таким образом, оценщик вынужден использовать корректировку объектов-аналогов по местоположению.

Аналоги подбирались в пределах ближайших двух-трех кварталов от объекта оценки, либо в кварталах, сопоставимых с месторасположением объекта по совокупности других характеристик (транспортная доступность, уровень развития социальной инфраструктуры, преобладающий тип застройки, тип объекта). В общем случае, шкала (диапазон) применяемых корректировок варьируется от 0 до 5 %. При определении размера корректировки использовалось экспертное мнение агентств недвижимости, в том числе:

- «Лагуна», т. 54-54-40;
- «Томстройинвест», 21-34-00;
- «Орион», 51-48-35

➤ **Состояние и уровень отделки.** Смысл корректировки заключается в необходимости учесть разницу в качестве отделки квартиры (различное качество и, соответственно, ценовая категория использованных отделочных материалов и непосредственно отделочных работ). При этом данную корректировку не стоит понимать узко как учет только расходов на проведение ремонта того или иного качества. В данном случае важно помнить о т.н. «принципе вклада», в соответствии с которым грамотное улучшение недвижимости повышает ее стоимость на сумму, превышающую сумму затрат на проведение этих улучшений, а также неотделимых улучшений.

При проведении расчетов стоимости объекта была использована информация, полученная по данным «Справочник оценщика недвижимости-2024», ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Квартиры), под редакцией Лейфера Л.А., 2024 г., (таблицы представлены ниже). Корректировка применена в размере 1/2 от величины ее значения (уровень отделки аналогов и объекта оценки).

Таблица 356. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Состояние отделки	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,13	1,22	1,33
ремонт (отделка «стандарт»)	0,89	1,00	1,08	1,18
требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,85	1,00	1,09
требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)		0,85	0,92	1,00

Корректировка по данному параметру применена к аналогам № 3,5 в полном ее размере (-9%) и к аналогам №№ 1,2,4 в размере 1/2 ее величины (-4,5%) – это связано с тем, что отделка объектов-аналогов черновая (промежуточная стадия между предчистовой отделкой и состоянием без отделки).

➤ **Скидка на торг.** Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Эксперт должен обратить внимание на то, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости в ряде случаев несколько отличаются от цен предложения. Данный факт требует отражения путем внесения дополнительной корректировки.

Цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» коммиссионные риэлторов. Однако рынок жилой недвижимости не всегда характеризуется подобной закономерностью (превышением цены оферты над реальной суммой сделки). В условиях конкурентной борьбы между риэлтерскими фирмами, ими нередко публикуются заведомо заниженные цены предложений для привлечения клиентов. В реальности потенциальный покупатель может столкнуться с тем, что стоимость приобретения объекта превышает официально объявленную. Также подобная ситуация возможна при покупке квартир с привлечением ипотечного кредита (продавцы нередко повышают объявленную цену при подобном варианте расчетов либо не идут на снижение цены предложения). Соответственно, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. В то же время следует учитывать, что в случае продажи объекта недвижимости непосредственно крупным застройщиком (либо его дочерней структурой) массового жилья скидки вообще могут не предоставляться.

При проведении расчетов на текущую дату была использована информация, полученная по данным «Справочник оценщика недвижимости-2024», ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (Квартиры), под редакцией Лейфера Л.А., 2024 г., стр. 463, табл. 489 (таблица представлена ниже). Корректировка применена в размере максимального ее значения расширения интервала на активном рынке для жилья повышенной комфортности, как наиболее подходящая текущей ситуации на рынке, описанию объекта и подобранным аналогам.

Таблица 489. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Старый фонд	6,2%	3,5% - 8,9%
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	2,9% - 8,0%
3. Массовое современное жилье	4,5%	2,4% - 6,7%
4. Жилье повышенной комфортности	4,5%	2,1% - 6,9%

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Все корректировки отнесены к цене единицы сравнения. Для рассматриваемых объектов такой единицей является 1 кв.м. общей площади оцениваемого объекта. Скорректированная цена $C_{срi}$ единицы сравнения после учета i -й по счету корректировки вычисляется по формуле:

$$C_{срi} = C_{ср(i-1)} \times (1 \pm \Pi_{срi})$$

где

$C_{ср(i-1)}$ - цена единицы сравнения до внесения i - й корректировки,

$\Pi_{срi}$ - величина i - ой корректировки.

Стоимость одного квадратного метра общей площади объекта оценки Оценщик определил как средневзвешенное значение на основании полученных после внесения корректировок стоимостей-индикаторов объектов-аналогов с учетом степени отличий аналогов от объекта оценки.

Абсолютная суммарная корректировка, без учета скидки на торг по итогам расчетов, по всем аналогам не превышает 30 %.

Стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, составляет 19 970 000 руб. (113 016 руб. за 1 м кв.)

5.4. Согласование результатов оценки и определение итоговой стоимости

При определении итоговой стоимости были учтены преимущества и недостатки использованных подходов, особенности оцениваемого объекта и текущего состояния рынка недвижимости.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов оценки могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Согласование результатов		
Подход	Вес. коэф.	Стоимость
доходный, р.	Не применялся	
затратный, р.	Не применялся	
сравнительный, р.	1,0	19 970 000
Итоговая величина рыночной стоимости, р.		округлено 19 970 000

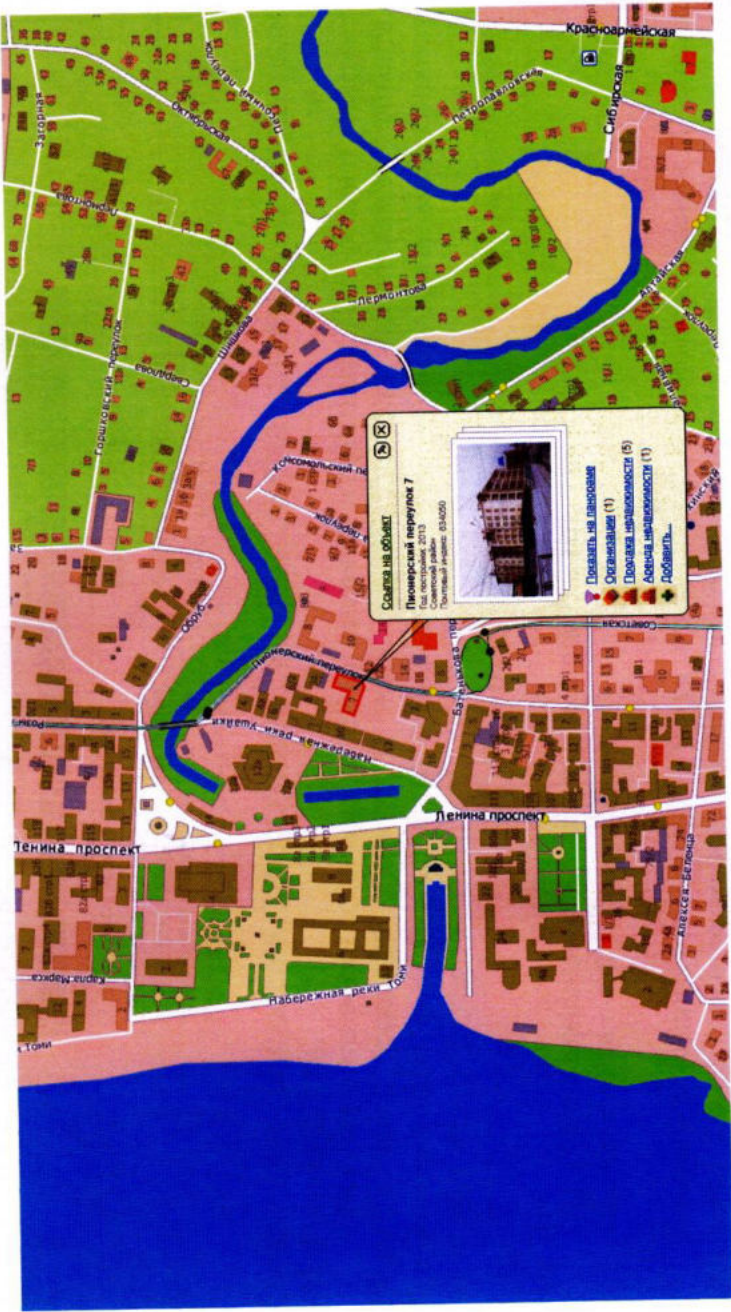
В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих



методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, которая после округления составила:

19 970 000 (Девятнадцать миллионов девятьсот семьдесят тысяч) рублей.

Приложение 1. Месторасположение объекта на карте города



Приложение 2. Расчет стоимости объекта оценки

№	Дата	Код по копии	Этаж	Материал	Адрес	Описание	Цена, тыс руб	Цена за м ² , тыс руб	цена предложения	месторасположение	состояние и уровень отделки квартир	Цена за м2 с учетом коррек. типового	Абсолютная стоимость корректировки без учета скидки на торг	min	max	Весовые доли	Источник информации	
1	сен 25	4	4/7	к	Типографский, 1а	Черновая отделка	27 000	135,0	125,7	0%	125,7	4,5%	6,1	131,3	131,34	4,5%	0,265	8-952-156-15-68
2	сен 25	4	6/14	к	Красноярская, 128	Черновая отделка	13 850	86,6	80,6	0%	80,6	4,5%	3,9	84,2	84,22	4,5%	0,265	8-923-413-44-63
3	сен 25	3	9/9	к	Невский, 21/1	Без отделки	14 400	119,0	110,8	3%	114,1	9,0%	10,7	124,4	124,39	12,0%	0,160	8-913-102-77-50
4	сен 25	3	8/9	к	Грибоева, 26	Черновая отделка	13 900	137,6	128,1	6%	135,8	4,5%	6,2	141,9	141,93	10,5%	0,173	8-923-401-86-68
5	сен 25	4	5/4	к	Тверская, 28	Без отделки	13 900	77,7	72,3	6%	76,6	9,0%	7,0	83,5	83,53	15,0%	0,138	8-983-598-62-41
www.ru09.ru, www.domclick.ru																		

Основные параметры рынка аналогов, тыс. руб./1 м кв.:		среднее значение		111,2
		минимальное значение		77,7
		максимальное значение		137,6
после внесения корректировок				
113,1				
83,5				
141,9				
113,011				
расчетная стоимость объекта оценки (тыс. руб./1 м кв.)				
113,011				

Итоговые показатели оценки		с/изм		значение	
Дата оценки:		01.10.2025			
Рыночная стоимость объекта оценки		руб.		19 968 965,3	
Рыночная стоимость объекта оценки		руб.		19 970 000,0	
Рыночная стоимость объекта оценки		руб./1 м кв.		113 016	

Приложение 3. Источники информации, используемые при проведении оценки

<https://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=5048200>

[illegible]

<https://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=5006018>

[illegible]

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 2		Всего листов выписки: 5	
23.09.2025г. Кадастровый номер: 70:21:0200003:2756 Номер кадастрового квартала: 70:21:0200003 Дата присвоения кадастрового номера: 25.05.2012 Ранее присвоенный государственный учетный номер: Томская область, г. Томск, пер. Понорский, д. 7, кв. 46 Местоположение: 176,7 Назначение: Жилое Наименование: Каптура Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 05 Вид жилого помещения: Каптура Кадастровая стоимость, руб: 16378236,42 Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости: 70:21:0200003:2631 Виды разрешенного использования: Данные отсутствуют Сведения об отнесении жилого помещения к определённому фонду, к жилым помещениям насаемого жилого фонда, к жилым помещениям специализированного жилищного использования или насаемого дома коммерческого использования: Данные отсутствуют Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания: Данные отсутствуют Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" Данные отсутствуют Общие отметки:					
полное наименование должности Должность подписан Электронной подписью Сиренко: 0699 08063181 А0239064597112579064350 Восстановление: 0699 08063181 А0239064597112579064350 РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.09.2024 по 26.10.2025					

[Подпись]					
Место выдачи свидетельства					
Лист № 2 раздела I		Всего страниц раздела I - 2		Всего страниц раздела II	
				Всего страниц раздела III	
79 от 2024					
Календарный номер					
70-28-0200003-2756					
[Подпись]					
Земцова Елена Юрьевна (представитель правообладателя), Правообладатель, от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТОМСКАЯПРОИВЕСТ", 7014041391					

КОНСТРУКТОР: ПЕТРОВИЧ	ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА	КОЭФФИЦИЕНТ НАПРАВЛЕНИЯ
ПРОЕКТИРОВЩИК: ИВАНОВ	ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА	КОЭФФИЦИЕНТ НАПРАВЛЕНИЯ
ПРОЕКТИРОВЩИК: ИВАНОВ	ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА	КОЭФФИЦИЕНТ НАПРАВЛЕНИЯ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИННОВАЦИИ, ФИНАНСИ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Срок действия: с 02.09.2025 по 26.10.2025		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЗАКАЗНОЙ ОЦЕНКИ	

11		[Примечание: в сведениях о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной ретростратегии права (перехода, прекращения права), ограничении права или обременении объекта недвижимости, ссылки в отношении объекта недвижимости]	
70-21-0200003-2756		70-21-0200003-2756	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	
Всего листов выписки: 5		Всего листов выписки: 5	
Вид объекта недвижимости		[Примечание]	
Лист 4			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИННОВАЦИИ, ФИНАНСИ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Срок действия: с 02.09.2025 по 26.10.2025		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЗАКАЗНОЙ ОЦЕНКИ	

1	1.1	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	Лист 1 раздела 2
2	2.1	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	Всего листов раздела 2: 2
3	3.1	Документы-основания	Всего листов выписки: 5
4	4.1	Сведения об осуществлении государственной регистрации: ссудки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Всего листов выписки: 5
5	5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Всего листов выписки: 5
6	6	Заявленные в судебном порядке права требования:	Всего листов выписки: 5
7	7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	Всего листов выписки: 5
8	8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	Всего листов выписки: 5
9	9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Всего листов выписки: 5
10	10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	Всего листов выписки: 5

23.09.2025г.		70-21-0200003-2756	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	
Всего листов выписки: 5		Всего листов выписки: 5	
Вид объекта недвижимости		[Примечание]	
Лист 3			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Лист 2 Лист 3

Приложение 5. Сведения о фирме и квалификации сотрудников

ООО «Бюро оценки «ТОККО» образовано сотрудниками ООО «Томская консультационная компания» (ТОККО) с целью проведения независимой оценки деятельности предприятия. Основными видами деятельности предприятия являются оказание услуг по оценке и техническому описанию имущества. С 1994 года сотрудники фирмы осуществляют оценку для следующих основных целей: купли-продажи, внесение в уставный капитал, консолидированное производство, анализ наиболее эффективного использования, планирование градостроительных решений, аренда, залог, ликвидация ценных бумаг, банкротство, исполнительное производство, переоценка ОФ, определение ущерба.

Оценки объектов экспертизы, выполняемое производством, производится в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ и федеральными стандартами оценки ФСО 1-VI - утвержденные приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, ФСО №7 - утвержденный приказом Минэкономразвития России от 23.09.2014 г. №611. При проведении работ оценщики следуют Своду стандартов и правил оценки (СПОД РОО 2022). ООО «Токко» в соответствии с действующим законодательством заключило трудовой договор с двумя оценщиками – членами СРО для права осуществления оценочной деятельности по всем направлениям оценки. Оценщики (Исполнители) являются членами профессиональной саморегулируемой организации оценщиков - Ассоциации «Русское общество оценщиков (РОО)», объединяющей специалистов в области оценочной деятельности из всех регионов России. Адрес места нахождения данной организации – 105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 501.

Ответственность юридического лица ООО «Бюро оценки «ТОККО» застрахована в АО «Московская акционерная страховая компания» (АО «МАКС»); полис №32/125-4987109 от 05.06.2025 г.; лимит ответственности 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Гражданская ответственность профессиональной деятельности эксперта-оценщик Хлопова Дмитрий Михайлович застрахована в АО «АльфаСтрахование»; полис №7391R/776/50004/25 от 19.05.2025 г.; лимит ответственности 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей; гражданская ответственность профессиональной деятельности Головиной Юлии Анатольевны застрахована в АО «АльфаСтрахование»; полис №7391R/776/50005/25 от 19.05.2025 г.; лимит ответственности 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей; гражданская ответственность профессиональной деятельности Соколовой Дины Евгеньевны застрахована в АО «Московская акционерная страховая компания» (АО «МАКС»); полис №32/125-4987005 от 04.12.2024 г.; лимит ответственности 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

Общий штат предприятия составляет 21 человек, в том числе 12 оценщиков, 2 юриста, 3 аудитора, 4 специалиста в области ритейл-сервиса. На предприятии практически постоянно проходят практику и стажировку студенты ВУЗов Томска, специалисты молодых оценочных фирм. Все сотрудники фирмы имеют высшее экономическое, инженерно-строительное или инженерно-техническое образование, 8 человек – высшее специальное образование в сфере оценочной деятельности. Директор компании – Хлопцов Дмитрий Михайлович, имеет степень доктора экономических наук, является доцентом Томского государственного университета и ведущим лектором в области экономики недвижимости, оценки бизнеса и объектов интеллектуальной собственности, имеет более 50 научных публикаций. Хлопцов Д.М. является председателем Правления Томского регионального сообщества РОО, одной из ведущих саморегулируемых организаций России. Все сотрудники компании регулярно проходят повышение квалификации и стажировку не только в ВУЗах и ведущих фирмах России, но и за рубежом.

За продолжительное (с 1994 года) время работы, экспертами были проведены работы по оценке различных объектов бизнеса, движимого и недвижимого имущества в пищевой, кондитерской, машиностроительной, химической и иных отраслях промышленности, предприятиях угледобывающего, нефтегазодобывающего и перерабатывающего секторов. Наиболее представительными проектами компании являются участие в формировании ценовых карт земель г. Красноярск, г. Свердловск, г. Томск; оценка имущества Томского нефтехимического комбината, переоценка основных средств Сибирского химического комбината, оценка акций нескольких крупных региональных банков, нефтедобывающих компаний, недвижимости Томского муниципального центра СО РАН, имущества холдинга «КДВ», крупного свиноводческого комплекса ЗАО «Сибирская аграрная группа», имущества нескольких золотодобывающих предприятий Иркутской области и республики Бурятия, птицеводческих комбинатов Инской. Яшкинской птицефабрик, объектов интеллектуальной собственности. Высокий профессионализм специалистов и качество подготовленных отчетов позволило ООО «Бюро оценки «ТОККО» получить аккредитацию практически при всех кредитных институтах России (в т.ч. Сбербанк, Газпромбанк, Внешторгбанк, Росбанк, МБРР, банк Уралсиб и многих др.), органах государственной власти, при Агентстве ипотечного жилищного кредитования и его региональных агентах. Фирма аккредитована при Российском обществе оценщиков, является членом НП «Партнерство Юга», НП «Калаштр Сибири». Неоднократно оценщики компании являлись экспертами Арбитражных судов в спорных объектах оценки. На протяжении нескольких лет, согласно рейтинга агентства «Uni-pravex», ООО «Бюро оценки «ТОККО» занимает ведущее место среди крупнейших оценочных компаний России.

Бюро оценки «ТОККО» располагается в офисных помещениях, являющихся частной собственностью компании и учредителей, имеет более 20 современных компьютеров с лицензионным профессиональным программным обеспечением, оборудованных локальную сеть с возможным выходом в Интернет с любого рабочего места; несколько копировальных, факсимильных аппаратов, сканеров; более 10 цифровых фотоаппаратов, позволяющих качественно запечатлеть объекты оценки. Отчеты компании печатаются на цветных лазерных принтерах с высокой разрешимостью печати. В распоряжении оценщиков фирмы несколько легковых автомобилей, позволяющих при необходимости самостоятельно произвести выезд на осмотр объектов оценки в пределах Сибирского Федерального Округа. ООО «Бюро оценки «ТОККО» имеет собственный сайт – www.tokko.tomsk.ru, отражающий широкий спектр необходимой для заказчиков информации, в том числе ценовую политику предприятия.

Адрес почтового отделения	Адрес фирмы	Офис фирмы расположен по адресу	E-mail
г. Томск, ул. Набережная реки Ушайки, д. 10.	г. Томск, ул. Набережная реки Ушайки, д. 10.	г. Томск, ул. Набережная реки Ушайки, д. 10. тел. (3822) 51-08-22	mail@tokko.tomsk.ru



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«МОСКОВСКАЯ АКЦИОНЕРНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ» (АО «МАКС»)
Линия СИ № 1427 www.maks.ru e-mail: info@maks.ru
115184, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 50, тел. (495) 736-11-01, 276-40-10
Филиал АО «МАКС» в г. Томске
Адрес 634009, г. Томск, пер. Социалистический, 3, тел. (3822) 511-750

ПОЛИС № 32/125-4987109
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение факта заключения между Страхователем и Страховщиком Договора страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 32/125-4987109 от «05» июня 2025 г. на условиях Правил страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124.2, утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.09.2014 г. № 262-ОД(4).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Бюро оценки «ТОККО» 634050, г. Томск, ул. Набережная реки Ушайки, 10 ИНН 7017029272 / КПП 701701001 тел.: (3822) 51-08-22, 51-77-68 р/сч 40702810064010103083 в банке Томское отделение №8616 ПАО Сбербанк г. Томск, к/с 30101810800000000606, БИК 046902606
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	2.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор) за нарушение договора на проведение оценки, и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц. 2.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с возникновением: 2.2.1. необходимых и целесообразных расходов, произведенных Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая; 2.2.2. согласованных со Страховщиком судебных расходов Страхователя, наступивших в результате предъявления потерпевшими лицами исковых требований о возмещении убытков (ущерба, вреда) в связи со страховым случаем. с учетом всех положений и исключений, предусмотренных Правилами страхования, факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред), возникшие вследствие действий (бездействия) оценщика или оценщиков, состоящих со Страхователем в трудовых отношениях, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. При этом факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред) должен быть подтвержден вступившим в законную силу решением суда или обоснованной претензией, признанной Страхователем в добровольном порядке по согласованию со Страховщиком 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей, в том числе лимиты (страховые суммы): - Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по каждому страховому случаю в отношении объекта страхования, указанного в пункте 2.1 (покрытие в отношении ответственности Страхователя), устанавливается в размере 99 900 000 (Девяносто девять миллионов девятисот тысяч) рублей 00 коп. - Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по каждому страховому случаю в отношении расходов Страхователя на выяснение обстоятельств и причин наступления страхового случая, устанавливается в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 коп. - Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по каждому страховому случаю в отношении объекта страхования, указанного в пункте 2.2.2 (покрытие в отношении судебных расходов Страхователя), устанавливается в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 коп.
3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
4. СТРАХОВАЯ СУММА (НЕАГРЕГАТНАЯ):	
5. ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):	Не установлена
6. СРОК СТРАХОВАНИЯ:	с «01» июня 2025 г. по «30» июня 2026 г.
7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	25 000,00 (Двадцать пять тысяч) рублей уплачивается единовременно в срок до «30» июня 2025 г.
8. ОТ ИМЕНИ СТРАХОВЩИКА:	Директор Филиала АО «МАКС» в г. Томске Трофимова Л.А.
9. ДАТА ВЫДАЧИ ПОЛИСА:	«05» июня 2025 г.



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Хлопцов Дмитрий Михайлович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 701802114500
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
09 июля 2007 года, регистрационный № 000023

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент
Ю.В. Козырь

0000013 *

РОО



29374339

ПОЛИС-ОБЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7391R/76/50004/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «19» мая 2025 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, в/тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15
ИНН 77/13056634 КПП 77/2501001
Расчетный счет: 40701810201850000372 в АО "Альфа-Банк"
Корр. счет: 301018102000000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

Хлопцов Дмитрий Михайлович
Дата рождения 11.09.1972
ИНН: -
Паспорт серия 6917 номер 777814

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г., которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alphastrahovanie.ru/docs/24/348bc18ff1c169a68e25f6d68a8a7.pdf>

Договор заключается путем направления Страхователем настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласно Страхователю заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласие на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящий оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Организованная акция (оплачиваемая премия) Страхователь:
• подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
• подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
• подтверждает, что ознакомлен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
• согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
• дает согласие на обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

С «06» июня 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «06» июня 2026 г. (Период страхования)

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

12 000,00 (Двенадцать тысяч и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «06» июня 2025 г.

Не установлена.

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.



Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аллегрова Ирина Анатольевна

Контактная и справочная информация

*9999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобил
8 800 333 0 999 – бесплатно для абонентов по РФ
8 495 785 09 99 – для абонентов из Москвы и МО
115280, г. Москва, в/тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15

Правила страхования оценщиков



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038074-1 « 07 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Хлопцову Дмитрию Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » июня 20 24 г. № 352

Директор _____ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » июня 20 27 г.

АО «ТОККО» - Москва 2021 г. - 13 № 172



023505 - KA1

