

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«К О Н Т И Н Е Н Т – С П»



634050, г. Томск, ул. Загорная, 74а, офис 102. +7-913-857-01-81; +7-923-437-03-20
ИНН/КПП 7017009950/701701001; ОГРН/ОГРНИП 1027000899727
р/с 40702810810001814546 в Банк АО «ТБанк», ИНН 7710140679,
к/с 30101810145250000974, БИК 044525974



“Утверждаю”
Директор ООО “Континент-СП”
Замазчикова С.П.
12 ноября 2025 г.

ОТЧЕТ № 2725-1

**об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости
ООО «Агропромышленный комплекс «Первомайский»**

Порядковый номер отчета	2725-1
Дата составления отчёта	12.11.2025
Дата оценки	24.10.2025
Основание для проведения оценки	Договор № 2725 от 25.08.2025
Заказчик	АО «Агрохолдинг «Томский»
Исполнитель	ООО «Континент – СП»

Томск - 2025 год

СОДЕРЖАНИЕ

1. Дата составления и порядковый номер отчета.....	4
2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	4
3. Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки).....	4
4. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	4
5. Итоговая стоимость объекта оценки	4
6. Ограничения и пределы применения полученного результата (полученной итоговой стоимости).....	4
7. Информация, содержащаяся в задании на оценку	5
8. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку.....	6
9. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор.....	6
10. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона.....	7
11. Сведения о заказчике оценки	7
12. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	7
13. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций.....	7
14. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки.....	8
15. Точное описание объекта оценки	9
15.1. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером 70:12:0200039:150	9
15.2. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером 70:14:0300086:101	11
15.2. Права на объект оценки	12
15.3. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристик объекта оценки.....	12
16. Реквизиты юридического лица	12
17. Балансовая стоимость объекта оценки.....	13
18. Анализ рынка объекта оценки	13
18.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	13
18.2. Анализ наиболее эффективного использования	16
18.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	17
18.4. Анализ тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	18
18.5. Исследование рынка в тех сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта.....	19
18.6. Исследование рынка в других видах использования, необходимые для определения его стоимости.....	23
18.7. Определение объема исследований при анализе рынка исходя из принципа достаточности	23
18.8. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом использовании, с указанием интервала значений цен	23
18.9. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	23

при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	24
18.10. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	24
18.11. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы	24
18.12. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	25
19. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке (последовательность определения стоимости объекта оценки)	25
19.1. Сравнительный подход	25
19.1.1. Обоснование выбора сравнительного подхода	25
19.1.2. Обоснование выбора метода прямого сравнительного анализа продаж	26
19.1.3. Последовательность определения стоимости сравнительным подходом	26
19.2. Доходный подход	30
19.3. Затратный подход	30
20. Профессиональное суждение оценщика относительно признания информации достоверной, надежной, существенной и достаточной	31
21. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки	31
22. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	31
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Ссылки на источники информации, использованной при анализе рынка и определении стоимости	33
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Копии документов оценщика	45

1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета: 12.11.2025. Порядковый номер отчета: 2725-1.

2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор № 2725 от 25 августа 2025 г. на оценку объекта оценки.

3. Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки)

Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки): 24.10.2025

4. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки представляет собой три наименования объектов недвижимого имущества, являющихся принадлежностью ООО «Агропромышленный комплекс «Первомайский». Общая информация, идентифицирующая объект оценки, приведена в Таблице 5.1.

5. Итоговая стоимость объекта оценки

На основе анализа собранной информации и проведенных расчетов в соответствии с заданием на оценку - рыночную стоимость трех наименований объектов недвижимого имущества, являющихся принадлежностью ООО «Агропромышленный комплекс «Первомайский», допустимо принять по состоянию на 24.10.2025. равной:

3 171 000 (Три миллиона сто семьдесят одна тысяча) руб.

Таблица 5.1.

№ п/п	Наименование	Инв. №	Рыночная стоимость, руб.
1	2	3	4
1	Земельный участок, кад. № 70:12:0200039:150, общей площадью 1 391 400 кв.м. по адресу: Первомайский р-он, юго-восточная часть кад. квартала	БП-001116	3 029 000
2	1/115 доли в праве собственности (77 669,47 кв.м.) на земельный участок, кад. № 70:14:0300086:101, общей площадью 8 931 989 кв.м. по адресу: Томская обл., Томский р-он	БП-001036	95 000
3	1/230 доли в праве собственности (38 834,73 кв.м.) на земельный участок, кад. № 70:14:0300086:101, общей площадью 8 931 989 кв.м. по адресу: Томская обл., Томский р-он	БП-001031	47 000

6. Ограничения и пределы применения полученного результата (полученной итоговой стоимости)

- Отчет об оценке выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенных расчетов с учетом допущений и не является гарантией того, что сделка с объектом будет совершена по цене, равной указанной в данном Отчете итоговой величине стоимости;
- Итоговая величина рыночной стоимости является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, специально оговоренных в законодательстве Российской Федерации.

7. Информация, содержащаяся в задании на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки

Объект оценки: объекты недвижимого имущества ООО «Агропромышленный комплекс «Первомайский».

Права на объект оценки: право собственности при допущении отсутствия ограничений и обременений.

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей, а также ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (при наличии)

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей, а также ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (при наличии), приведены в Таблице 7.1.

Таблица 7.1.

№ п/п	Наименование	Инв. №
1	2	3
1	Земельный участок, кад. № 70:12:0200039:150, общей площадью 1 391 400 кв.м. по адресу: Первомайский р-он, юго-восточная часть кад. квартала	БП-001116
2	1/115 доли в праве собственности (77 669,47 кв.м.) на земельный участок, кад. № 70:14:0300086:101, общей площадью 8 931 989 кв.м. по адресу: Томская обл., Томский р-он	БП-001036
3	1/230 доли в праве собственности (38 834,73 кв.м.) на земельный участок, кад. № 70:14:0300086:101, общей площадью 8 931 989 кв.м. по адресу: Томская обл., Томский р-он	БП-001031

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

Права на объект оценки: право собственности при допущении отсутствия ограничений и обременений.

Цель оценки

Цель оценки: получение представления о наиболее вероятной величине рыночной стоимости объекта оценки для его продажи.

Указание на то, что оценка проводится в соответствии с ФЗ 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Вид стоимости и предпосылки стоимости

Вид стоимости: рыночная стоимость

Предпосылки стоимости:

- 1) Предполагается сделка с объектом оценки;
- 2) Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- 3) Дата оценки 24.10.2025;
- 4) Предполагаемым использованием объекта является НЭИ (наиболее эффективное использование);
- 5) Характер сделки добровольная сделка в типичных условиях (рыночная стоимость определяется при допущении отсутствия влияния банкротства обладателя оцениваемых прав).

Дата оценки

Дата оценки: 24.10.2025

Специальные допущения

Оценка проводится при условии отсутствия специальных допущений.

Иные существенные допущения

Оценка проводится при условии отсутствия иных существенных допущений.

Ограничения оценки

Оценка проводится при условии отсутствия ограничений.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

Использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки без письменного разрешения Оценщика не допускаются.

Указание на форму составления отчета об оценке

Отчет составляется на бумажном носителе.

Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку

Иная информация заданием на оценку не предусмотрена.

Дополнительные условия, присутствующие в задании на оценку

Дополнительные условия заданием на оценку не предусмотрены.

Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки

В соответствии с пунктом 13 (подпункт 2) Приложения № 3 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200 Заказчик обязан подтвердить письмом – представлением достоверность документов (материалов), передаваемых в виде электронных скан-копий для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки.

Информация, описывающая количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведена в настоящем задании.

8. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку

Фамилия, имя, отчество: Замазчикова Светлана Павловна

ИНН: 702102117492; СНИЛС: 031-917-660-47

Номер контактного телефона: +79138570181

Почтовый адрес: 634050, г. Томск, ул. Загорная, 74, а

Адрес электронной почты: svetlana_zam@mail.ru

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: рег. № 000389 в СРО «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков /СМАО/». Адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная, дом 12, помещение 2/53 (башня Федерация, Запад, 53 этаж), тел./факс: +7 (495) 604-41-69, 604-41-70.

9. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: общество с ограниченной ответственностью «Континент-СП»

ОГРН: 1027000899727

Место нахождения: 634050, г. Томск, ул. Загорная, 74а

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

Сведения о *независимости юридического лица*, с которым оценщик заключил трудовой договор:

- ООО «Континент-СП» (далее – исполнитель) не имеет имущественного интереса в объектах оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
- Иные ограничения, установленные законодательством Российской Федерации, не позволяющие Исполнителю проводить оценку объектов оценки, отсутствуют.
- Размер денежного вознаграждения Исполнителя за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки.
- Заказчик и иные заинтересованные в деятельности Исполнителя лица не влияли на достоверность результата проведенной оценки объектов оценки.

Сведения о *независимости оценщика*:

- Настоящим Замазчикова Светлана Павловна подтверждает 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 оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

11. Сведения о заказчике оценки

Наименование: акционерное общество «Агрохолдинг «Томский»
Основной государственный регистрационный номер: 1157017019488
Место нахождения: 634009, Томская область, г. Томск, пер. Дербышевский, 33.

12. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались

13. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций

Перечень используемых стандартов:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» - (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.10.2014г. №611;
8. Стандарт «Оценка недвижимости» утвержден Решением Совета Партнерства СМАО от 15 августа 2008 года; Протокол № 78 от 15 августа 2008 года. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 года;

Методические рекомендации по оценке недвижимости, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, - на дату оценки не разработаны.

14. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

Нижеследующие допущения, а также ограничения, являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

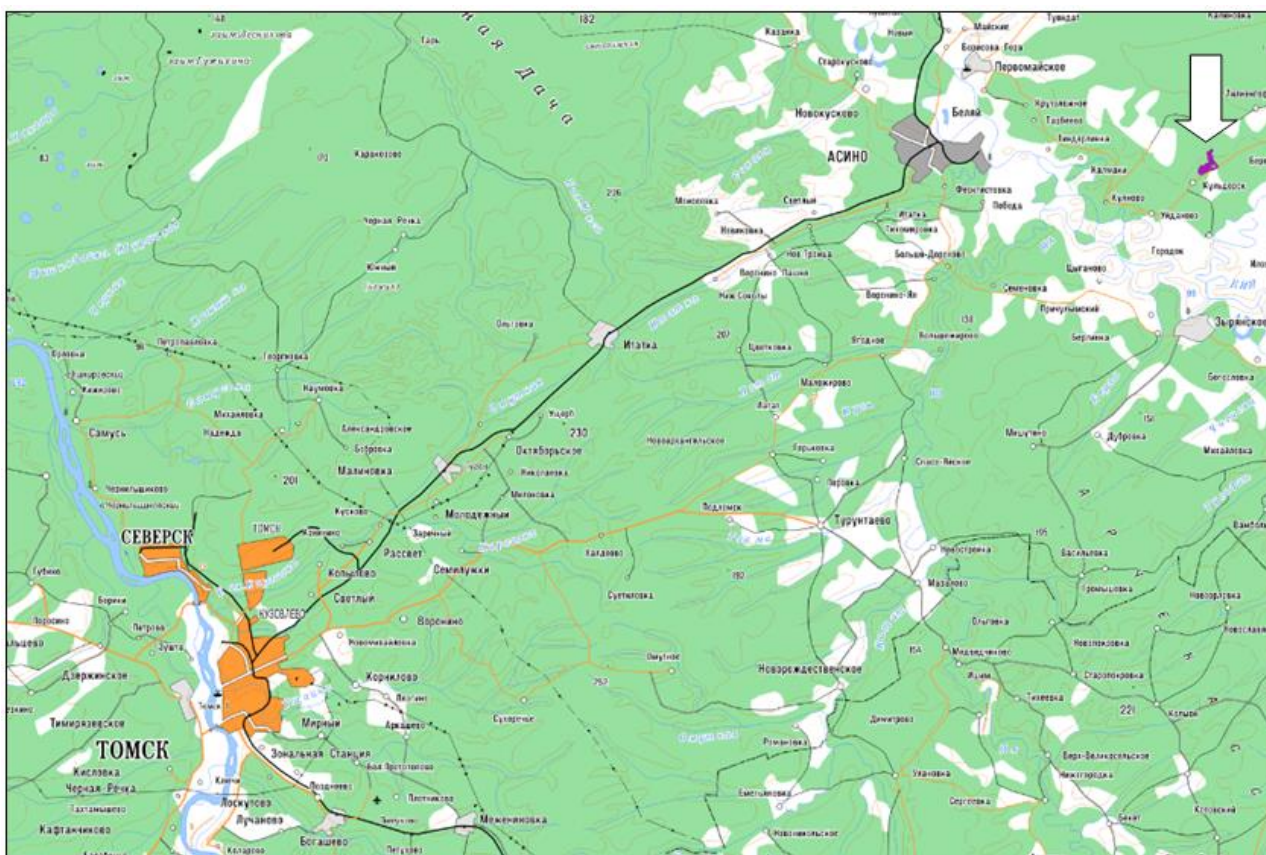
- За исключением приведенных в отчете - Объект оценки не испытывает влияния каких-либо скрытых факторов, способных оказать существенное воздействие на итоговую стоимость. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, в том числе предполагается отсутствие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения. На исполнителях не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Итоговая стоимость действительна только на дату оценки, оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Информация, использованная при подготовке настоящего отчета, является достоверной;
- Копии предоставленных документов соответствуют их оригиналам;
- Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных заказчиком документов несет заказчик;
- Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность сведений из финансовых и иных документов, предоставленных Заказчиком. Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация является точной и правдивой, и не проводит ее проверки;
- Не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда;

- Отчет об оценке предназначен для заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов отчета об оценке по другому назначению не допускается;
- Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов;
- Объект оценки на дату оценки был свободен от каких-либо претензий или ограничений и способен был участвовать в гражданском обороте.

15. Точное описание объекта оценки

Объект оценки представляет собой три наименования объектов недвижимого имущества, являющихся принадлежностью ООО «Агропромышленный комплекс «Первомайский». Общая информация, идентифицирующая объект оценки, приведена в Таблице 5.1.

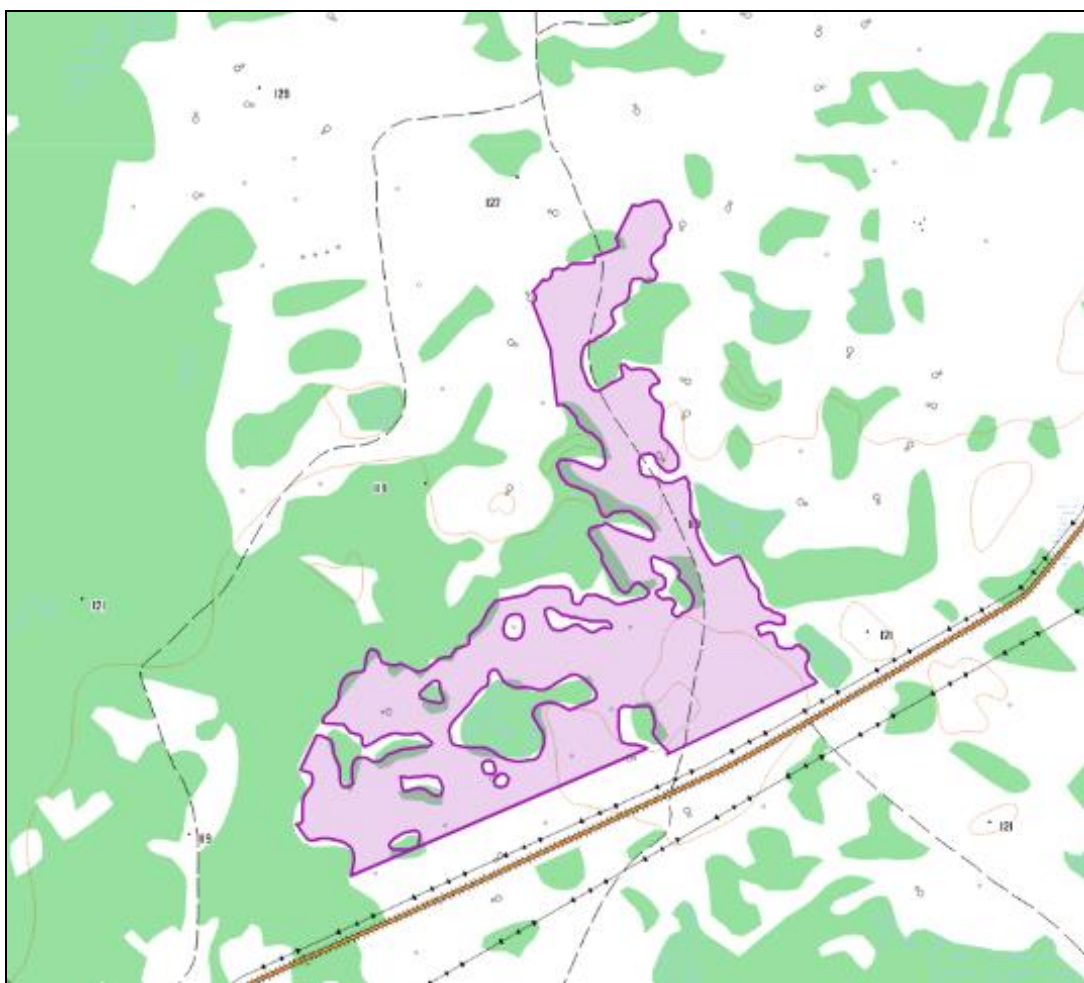
15.1. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером 70:12:0200039:150



Местоположение объекта относительно города Томска



Местоположение объекта относительно города Асино



Земельный участок, кад № 70:12:0200039:150 на публичной кадастровой карте

Вид объекта недвижимости: земельный участок

Вид земельного участка: землепользование

Кадастровый номер: 70:12:0200039:150

Кадастровый квартал: 70:12:0200039

Адрес: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Томская обл., р-н Первомайский, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала.

Площадь уточненная: 1 391 400 кв.м.

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства

Форма собственности: частная

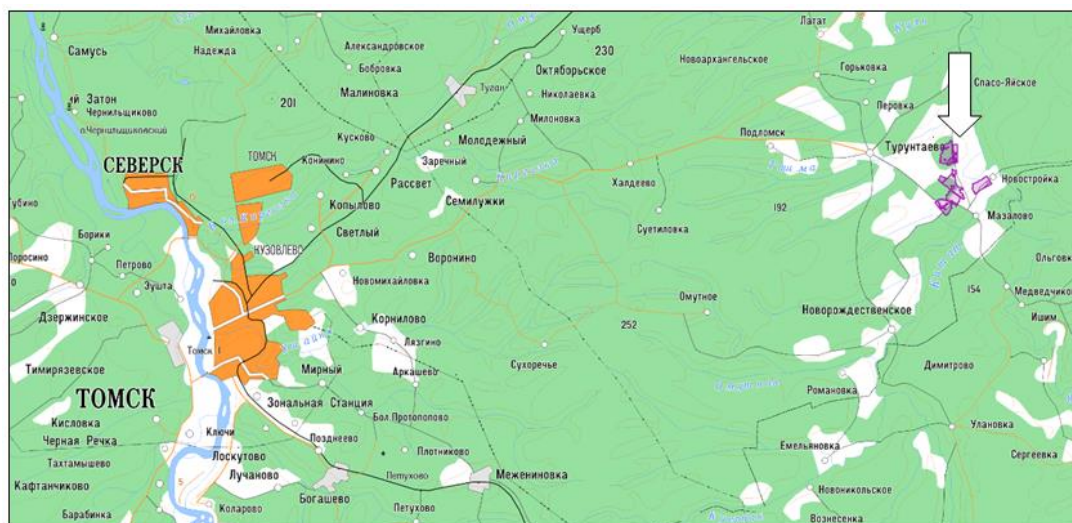
Кадастровая стоимость: 3 311 532 руб.

Удельный показатель кадастровой стоимости: 2,38 руб./кв.м.

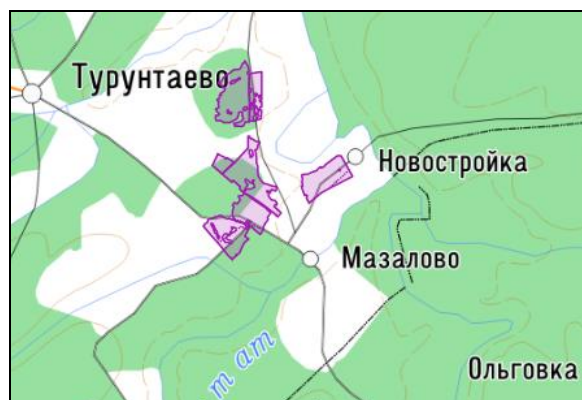
Расстояние до города Асино (примерно) на автомобиле: 50 км.

Расстояние до города Томска (примерно) на автомобиле: 165 км.

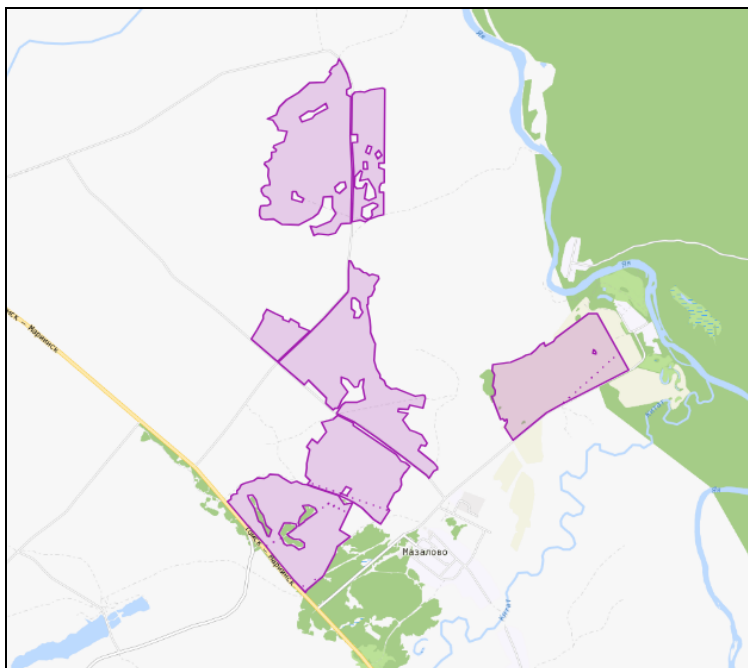
15.2. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером 70:14:0300086:101



Местоположение объекта относительно города Томска



Местоположение объекта относительно деревни Новостройка (количество жителей 34 чел.)



Земельный участок, кад № 70:14:0300086:101 на публичной кадастровой карте

Вид объекта недвижимости: земельный участок
Вид земельного участка: многоконтурный участок
Кадастровый номер: 70:14:0300086:101
Кадастровый квартал: 70:14:0300086
Адрес: Томская область, р-н Томский
Площадь уточненная: 8 931 989 кв.м.
Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства
Форма собственности: частная
Кадастровая стоимость: 21 794 053,16 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости: 2,44 руб./кв.м.
Расстояние до города Томска (примерно) на автомобиле: 77 км.

15.2. Права на объект оценки

Объект оценки: право собственности.

15.3. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В соответствии с пунктом 13 (подпункт 2) Приложения № 3 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200 Заказчик обязан подтвердить письмом – представлением достоверность документов (материалов), передаваемых в виде электронных скан-копий для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки.

Информация, описывающая количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведена в задании на оценку (параграф № 5).

16. Реквизиты юридического лица

АО «Агрохолдинг «Томский», ИНН 7017388218, ОГРН 1157017019488
634009, Томская область, г. Томск, пер. Дербышевский, 33

17. Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость оцениваемого имущества. Таблица 17.1.

№ п/п	Наименование	Балансовая стоимость, руб.
1	2	3
1	Земельный участок, кад. № 70:12:0200039:150, общей площадью 1 391 400 кв.м. по адресу: Первомайский р-он, юго-восточная часть кад. квартала	20 000,00
2	1/115 доли в праве собственности (77 669,47 кв.м.) на земельный участок, кад. № 70:14:0300086:101, общей площадью 8 931 989 кв.м. по адресу: Томская обл., Томский р-он	30 500,00
3	1/230 доли в праве собственности (38 834,73 кв.м.) на земельный участок, кад. № 70:14:0300086:101, общей площадью 8 931 989 кв.м. по адресу: Томская обл., Томский р-он	52 426,95

18. Анализ рынка объекта оценки

18.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране

На сегмент рынка, к которому относится объект оценки, не могут не оказывать влияние макроэкономические показатели развития экономики (цены на нефть, курсы валют, состояние фондового рынка и т.п.), уровень жизни населения, трудовая занятость, инфляция, уровень развития кредитования, платежеспособный спрос.

ВВП России в I полугодии 2025 года увеличился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1,2%.

Динамика потребительских расходов в августе 2025 года продолжила постепенно замедляться — до 10,3% год к году. Среди факторов, повлиявших на ситуацию, называют укрепление курса рубля и завершение «цикла повышенного спроса» со стороны потребителей, у которых после 2022 года выросли доходы.

Структура потребительских расходов: По данным на август 2025 года, произошли заметные изменения в структуре потребительских расходов. Наблюдается сильное замедление роста расходов на продовольственные товары (до 6,3% с 12,6% в июне) и общественное питание (до 5,2% с 22,4%). В то же время траты на непродовольственные товары показали рост (11,3%), что может говорить о смещении потребительских приоритетов.

Нефтегазовые доходы в августе 2025 года, по данным Минфина, бюджет получил только 505 млрд рублей. Это на 16 млрд рублей меньше ожидаемых поступлений и один из самых слабых показателей с начала года.

Снижение зависимости от нефтегазовых доходов: недополучение бюджетом нефтегазовых доходов (505 млрд руб. в августе) при одновременном росте ненафтегазовых доходов — это важный сигнал. Он говорит о том, что бюджетная система становится менее зависимой от конъюнктуры сырьевых рынков, хотя эти доходы по-прежнему важны. Это может быть результатом действующего налогового маневра и перестройки экономических связей.

Объем чистых продаж валюты со стороны крупнейших экспортёров в августе 2025 года сократился на 31% относительно предыдущего месяца, до 6,2 млрд долларов США.

Общий объём предложения валюты юридическими лицами (без учёта банков) на внутреннем валютном рынке в августе вырос на 21,6% относительно предыдущего месяца и составил 30,4 млрд долларов.

Спрос бизнеса (без учёта банков) на валюту в августе увеличился на 29,5% относительно предыдущего месяца.

Сегмент ипотечного кредитования в августе 2025 года вырос за месяц на 10,8%. Россияне получили 392,5 млрд рублей на покупку квартиры.

Выводы:

1. Экономика сталкивается с последствиями высоких ключевых ставок, санкционного давления и, возможно, исчерпания моделей роста, основанных на госрасходах.

2. Завершается период аномально высокого спроса, вызванного посткризисным восстановлением и ростом доходов. Население становится более избирательным в тратах, что может указывать на исчерпание модели роста, основанной на потреблении.

3. Экономика в целом находится в процессе сложной структурной перестройки под воздействием внешних ограничений и внутренней политики.

4. Краткосрочные всплески активности маскируют более глубокие тенденции: нормализацию потребительского спроса, снижение зависимости от нефтегазовых доходов и адаптацию к новой реальности фрагментированного валютного рынка.

Влияние социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки - основные показатели социально-экономического развития Томской области по итогам первого полугодия 2025 года

Инвестиционная активность

Инвестиции в основной капитал в первом полугодии 2025 года составили 80,1 млрд рублей, что на 10,5 млрд рублей больше аналогичного периода предыдущего года. В сопоставимых ценах темп роста составил 104,8%.

Основной объём инвестиций — 69,0 млрд рублей (86,2%) освоили организации, не являющиеся субъектами малого предпринимательства. При этом доля малого бизнеса в общем объёме инвестиций составила 13,8%.

В структуре инвестиций лидировали:

- Добыча полезных ископаемых — 37,3% (25,8 млрд рублей)
- Обрабатывающие производства — 18,2% (12,5 млрд рублей)
- Транспортировка и хранение — 13,7% (9,5 млрд рублей)
- Деятельность по операциям с недвижимым имуществом — 6,8% (4,7 млрд рублей)

Промышленное производство

Ситуация в промышленности сложилась неоднозначно. Индекс промышленного производства за январь-июнь 2025 года составил 97,0% к аналогичному периоду 2024 года, что означает снижение объёмов производства на 3%.

Добыча полезных ископаемых показала снижение на 5,7%. В обрабатывающих производствах наблюдалась разнонаправленная динамика:

Рост отмечен в:

- Производстве прочих транспортных средств и оборудования — в 4,5 раза
- Производстве готовых металлических изделий — на 31,5%
- Ремонте и монтаже машин и оборудования — на 17,6%
- Производстве мебели — на 7,5%
- Производстве пищевых продуктов — на 2,8%

Снижение зафиксировано в:

- Производстве кожи и изделий из кожи — на 40,1%
- Производстве автотранспортных средств — на 35,4%
- Производстве бумаги и бумажных изделий — на 19%
- Производстве кокса и нефтепродуктов — на 18,5%

Бюджетная сфера

Исполнение областного бюджета за первое полугодие характеризовалось значительным дефицитом. Доходы составили 48,063 млрд рублей (снижение на 7,1% к аналогичному периоду 2024 года), расходы — 55,835 млрд рублей (рост на 8,3%).

Дефицит бюджета достиг 7,772 млрд рублей, что превысило запланированный годовой дефицит в 7,4 млрд рублей на 363,5 млн рублей.

В структуре собственных доходов:

- НДФЛ — 12,552 млрд рублей (26,1%)
- Налог на прибыль организаций — 7,745 млрд рублей (16,1%)
- Акцизы — 5,682 млрд рублей (11,8%)
- Налог на имущество — 2,991 млрд рублей (6,2%)

Доходы населения и потребительский рынок

Денежные доходы населения (в среднем на душу населения) составили 51 135,2 рублей за январь-июнь 2025 года. Реальные денежные доходы населения показали рост 104,4% к аналогичному периоду предыдущего года.

Оборот розничной торговли за январь-июнь достиг 178,976 млрд рублей, что составляет 102,1% в сопоставимых ценах к 2024 году. В июне 2025 года оборот составил 31,143 млрд рублей при темпе роста 102,2%.

Рынок труда

Уровень безработицы во втором квартале 2025 года в Томской области составил 3,2%, что ниже общероссийского показателя. По сравнению со вторым кварталом 2024 года безработица снизилась на 0,2 процентных пункта.

Внешнеэкономическая деятельность

Экспорт лесоматериалов за первое полугодие составил 555,4 тысячи кубометров. Основными направлениями экспорта стали Узбекистан (48% от общего объема) и Китай (21%).

Планируемый экспорт продукции АПК на 2025 год по соглашению с Минсельхозом РФ составляет 76,4 млн долларов, включая товары масложировой отрасли (13,2 млн долларов) и мясную продукцию (10,7 млн долларов).

Социально-демографическая ситуация

Численность населения Томской области на 1 января 2025 года составила 1 039 458 человек, что на 4 397 человек меньше предыдущего года.

Инфляция в регионе в июне 2025 года составила 9,83% в годовом выражении, снижаясь третий месяц подряд, но оставаясь выше общероссийского уровня (9,40%).

Государственный долг

Государственный долг Томской области на 1 июля 2025 года достиг 56,46 млрд рублей, из которых 39,8 млрд рублей приходится на бюджетные кредиты и 16,66 млрд рублей — на ценные бумаги.

Выводы:

1. **Рост инвестиций на фоне спада промышленности.** Несмотря на значительный прирост инвестиций в основной капитал (+10,5 млрд руб., +4,8% в сопоставимых ценах), индекс промышленного производства показал спад на 3%, что свидетельствует о сложной и неоднозначной экономической ситуации.
2. **Критический дефицит областного бюджета.** Дефицит бюджета за полугодие (7,8 млрд руб.) уже превысил запланированный показатель на весь 2025 год, что указывает на серьезное напряжение в бюджетной сфере и риски для финансирования расходов.
3. **Позитивная динамика доходов населения и потребления.** Реальные денежные доходы населения выросли, а оборот розничной торговли увеличился, демонстрируя устойчивость потребительского рынка и благосостояния граждан, несмотря на общие экономические вызовы.
4. **Сокращение населения и высокая инфляция.** Численность населения продолжает снижаться, а инфляция в регионе, хотя и замедляется, остается выше среднероссийского уровня, что создает долгосрочные демографические и социально-экономические риски.
5. **Значительная долговая нагрузка.** Государственный долг области является высоким (56,5 млрд руб.), причем большая его часть представлена бюджетными кредитами, что требует внимательного управления и создает зависимость от федеральных ресурсов.

18.2. Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- финансовая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить приемлемый доход владельцу.
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

«О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 г. №137-ФЗ;

«О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 года №172-ФЗ;

Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельных Оценщик пришел к следующим выводам.

Юридическая разрешенность

Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Рассматриваемые земельные участки принадлежат к категории: «Земли сельскохозяйственного назначения».

Физическая осуществимость

Рассматриваемые земельные участки, относятся к землям сельскохозяйственного назначения. Рельеф участка физически пригоден для осуществления сельскохозяйственной деятельности в соответствии с действующим законодательством.

Финансовая целесообразность и максимальная эффективность

С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной эффективности на рассматриваемом участке может осуществляться деятельность, разрешенная законом.

Вывод: в результате проведенного анализа был сделан вывод, что текущее использование объекта оценки будет соответствовать его наиболее эффективному варианту использования.

18.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Анализ ценообразующих характеристик объекта оценки, приведенных в параграфе 15, позволил вынести суждение о том, что данный объект допустимо отнести к сегменту рынка сельскохозяйственной недвижимости в Томской области.

Основные ценообразующие характеристики. Таблица 18.3.1.

№ п/п	Наименование	Инв. №	Площадь, кв. м.	ВРИ	Расстояние до Томска, км.
1	2	3	4	5	6
1	Земельный участок, кад. № 70:12:0200039:150, по адресу: Первомайский р-он, юго-восточная часть кад. квартала	БП-001116	1 391 400	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	165
2	1/115 доли в праве собственности на земельный участок, кад. № 70:14:0300086:101, по адресу: Томская обл., Томский р-он	БП-001036	8 931 989	Для сельскохозяйственного производства	70
3	1/230 доли в праве собственности на земельный участок, кад. № 70:14:0300086:101, по адресу: Томская обл., Томский р-он	БП-001031	8 931 989	Для сельскохозяйственного производства	70

Вывод: анализ ценообразующих характеристик дает основание определить сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, как рынок сельскохозяйственной недвижимости Томской области.

18.4. Анализ тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Оцениваемый земельный участок представляет собой актив, предназначенный для использования исключительно в качестве средства сельскохозяйственного производства. На рынке Томской области отсутствует распространенная практика инвестиционного приобретения сельскохозяйственных угодий с целью их последующей перепродажи или сдачи в аренду как самостоятельного актива, приносящего доход.

Сельскохозяйственное производство в Томской области демонстрирует смешанную динамику. С одной стороны, регион сохраняет лидирующие позиции в Сибирском федеральном округе (СФО) по продуктивности коров и урожайности зерновых, с другой — наблюдается снижение общего объема выпуска продукции АПК на 7,6% в денежном выражении.

Основные показатели

Животноводство:

1. Производство скота и птицы на убой в живом весе снизилось на 5,1% из-за сокращения выпуска свинины на 9,8% (связано с перемещением животных со свиноплеменника «Томский» в Новосибирск).

2. Производство мяса крупного рогатого скота в сельскохозяйственных организациях выросло на 28,2%.

3. Производство молока уменьшилось на 1,7% из-за сокращения объемов в сельскохозяйственных организациях на 0,6% и в личных подсобных хозяйствах на 7,1%.

4. Выпуск яиц увеличился на 5,7% за счёт роста производства на птицефабрике «Томская» и укрупнения поголовья у индивидуальных предпринимателей и в крестьянских хозяйствах.

Растениеводство:

1. Валовой сбор зерновых и зернобобовых культур составил 282,8 тыс. тонн (84,8% к 2023 году).

2. Урожай картофеля снизился на 16,4% (90,3 тыс. тонн), овощей открытого и защищённого грунта — на 16,1% (42,5 тыс. тонн).

Инвестиции и поддержка

- В 2024 году в АПК Томской области инвестировано около 2,7 млрд рублей.
- Реализуются проекты по строительству животноводческих комплексов (на 1 999 коров в Асиновском районе и на 670 коров в Томском районе), модернизации цеха по производству яиц на птицефабрике «Томская».
- В рамках программы «Комплексное развитие сельских территорий» в 2024 году выделено 359 млн рублей. Улучшены жилищные условия 37 семей, реализовано 17 проектов благоустройства.

Выводы:

1. Томская область сохраняет конкурентные преимущества в отдельных сегментах АПК, но сталкивается со снижением общих производственных показателей.

2. Инвестиционная активность и инфраструктурное развитие поддерживают потенциал отрасли, несмотря на внешние вызовы.

3. Ключевые риски для АПК Томской области связаны с погодными факторами, структурными изменениями в поголовье и нагрузкой на технику.

18.5. Исследование рынка в тех сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта

Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения Томской области в 2025 году¹

Современное состояние аграрного сектора в Томской области демонстрирует ряд системных проблем, которые взаимосвязаны и создают серьёзные препятствия для устойчивого развития региона.

Массовая заброшенность пахотных земель. Наиболее острая проблема — масштабный вывод из оборота пахотных угодий. Согласно актуальным данным, около 40% пашни не используется по назначению. Это явление запускает цепочку негативных последствий:

- В социальной сфере: сокращение рабочих мест в сельской местности провоцирует отток населения и постепенное угасание сельских поселений.
- В экологической сфере: заброшенные земли зарастают сорной растительностью, что повышает пожарную опасность, ведёт к деградации почвенного покрова и снижению биоразнообразия.

Диспропорции в региональном развитии. Неравномерность экономического развития территорий усугубляет ситуацию. Центральные районы обладают явными конкурентными преимуществами:

- развитая транспортная и логистическая инфраструктура;
- близость к крупным рынкам сбыта;
- более высокий уровень доступности финансовых и трудовых ресурсов.

В результате периферийные территории оказываются в положении отстающих. Это не только усиливает межрегиональное неравенство, но и затрудняет реализацию единой аграрной политики на уровне региона.

Климатические ограничения. Природно-климатические условия Сибирского региона накладывают существенные ограничения на аграрную деятельность. Ключевая проблема — сокращённый вегетационный период, который:

- ограничивает ассортимент экономически целесообразных сельскохозяйственных культур;
- повышает риски неурожаев из-за ранних заморозков или затяжных весен;
- увеличивает себестоимость производства, вынуждая применять ускоренные агротехнологии.

Технологическое и экономическое отставание. В сравнении с чернозёмными регионами России Томская область демонстрирует более низкие показатели по ключевым параметрам:

- уровень внедрения современных агротехнологий;
- степень механизации и автоматизации производственных процессов;
- капитализация земельных ресурсов и их рыночная стоимость.

Это снижает конкурентоспособность местного агропромышленного комплекса и ограничивает приток инвестиций, замыкая цикл отставания.

Усложнение нормативного регулирования. Динамичное изменение законодательной базы в сфере земельных отношений создаёт дополнительные барьеры для сельхозпроизводителей. Новые нормативные акты:

- усложняют процедуры оформления прав на землю;
- ограничивают возможности гибкого перераспределения земельных участков;
- повышают административную нагрузку на аграрные предприятия.

Неравномерность земельного рынка. Рынок сельскохозяйственных земель в Томской области характеризуется высокой динамикой, но при этом демонстрирует значительную географическую дифференциацию цен. Разрыв в стоимости между участками:

¹ Составлено с использованием материалов, размещенных на официальных сайтах: <https://torgi.admin.tomsk.ru>; <https://www.agroinvestor.ru>; <https://www.avito.ru>

- расположенными вблизи инфраструктурных узлов и рынков сбыта;
- находящимися в удалённых, слабо освоенных районах —

может достигать десятикратной величины. Такая диспропорция затрудняет рациональное распределение земельных ресурсов и сдерживает развитие периферийных территорий.

Общая ценовая градация

Премиальный сегмент (>200 тыс. руб./га) - 39,3% рынка

- Целевая аудитория: Крупные агрохолдинги, инвесторы в агротуризм
- Типичный размер: 5-15 га
- Основное использование: интенсивное земледелие, фермерские комплексы, курортные комплексы
- Инвестиционный горизонт: 3-7 лет на окупаемость

Средний сегмент (60-200 тыс. руб./га) - 32,1% рынка

- Целевая аудитория: Средние и мелкие фермеры, кооперативы
- Типичный размер: 3-15 га
- Основное использование: Полевое земледелие, овощеводство, животноводство
- Инвестиционный горизонт: 5-10 лет

Бюджетный сегмент (<60 тыс. руб./га) - 28,6% рынка

- Целевая аудитория: Начинающие земледельцы, пчеловоды, охотники
- Типичный размер: 5-50 га
- Основное использование: Экстенсивное земледелие, пчеловодство, охотугодья, лесоводство
- Инвестиционный горизонт: 7-15 лет

Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения в Томской области демонстрирует четко выраженную географическую дифференциацию цен и двумодальное распределение предложений. На основе анализа 28 земельных участков общей площадью 642,6 га были выявлены ключевые закономерности, определяющие стоимость земель в регионе.

Предложения на продажу участков сельскохозяйственного назначения. Таблица 18.5.1.

№ п/п	Местоположение	До Томска, км.	Площадь ЗУ, кв.м.	Дата цены	Цена, руб.	Цена, руб./м2
1	2	3	4	5	6	7
1	Заречное сельское поселение (Черная речка)	1	120 000	30.09.25	9 000 000	75
2	с. Тимирязевское	4	40 000,0	04.10.25	3 000 000	75
3	Томский р-н, д. Чёрная Речка	9	132 000	03.02.25	8 000 000	61
4	Томский р-н, д. Лязгино, Новая ул.	11	50 000	17.10.25	950 000	19
5	Томский р-н, с. Меженниковка, Первомайская ул., 7	14	8 227	22.10.25	250 000	30
6	Томский р-н, с. Вершинино, Новый пер.	21	62 000	14.10.25	3 500 000	56
7	Томская обл., 69Н-7	24	375 000	31.01.25	3 500 000	9
8	Томский р-н, д. Петрово	25	69 000	19.02.25	1 000 000	14
9	Зоркальцевское сельское поселение, д. Кудринский Участок	25	110 000	04.10.25	800 000	7
10	Томский р-н, с. Семилужки	25	360 000	08.10.25	12 000 000	33

11	Томская обл., Томский р-н, д. Кандинка	27	8 600	19.02.25	500 000	58
12	Томский р-н, д. Осинка	27	51 000	01.10.25	389 000	8
13	Томская обл., Томский р-н, д. Кандинка, Стадионная ул.	27	11 200	19.02.25	400 000	36
14	Томский р-н, с. Калтай.	30	28 920	10.02.25	1 000 000	35
15	Томский р-н, с. Курлек	31	17 100	03.02.25	1 300 000	76
16	Томский р-н, с. Сухоречье	32	248 700	12.02.25	1 213 656	5
17	Томская обл., Томский р-н, д. Попадейкино	34	34 500	12.10.25	1 500 000	43
18	Юргинский муниципальный округ, с. Варюхино	50	88 000	17.10.25	308 000	4
19	Кожевниковский р-н, с. Десятово	66	316 000	13.02.25	2 990 000	9
20	Томский р-н, д. Новостройка	77	77 000	15.10.25	499 000	6
21	Шегарский р-н, 14 км трассы Мельниково-Кожевниково	89	130 000	09.10.25	400 000	3
22	Томская обл., Шегарский р-н, с. Вознесенка	90	136 000	19.02.25	138 000	1
23	Томская обл., Шегарский р-н, с. Вознесенка	90	300 000	19.02.25	300 000	1
24	Кожевниковский р-н, с. Кожевниково	107	334 000	07.10.25	1 200 000	4
25	Зырянский р-н, пос. Кучуково	137	2 716 000	06.02.25	3 000 000	1
26	Кожевниковский р-н, с. Елгай	143	320 000	30.09.25	1 750 000	5
27	Кожевниковский р-н, с. Елгай	162	360 630	13.02.25	900 000	2
28	Зырянский р-н, с. Беловодовка	170	85 220	31.01.25	800 000	9

Примечание: полная версия таблицы 18.5.1. приведена в Приложении № 1.

Анализ ценовых данных, приведенных в Таблице 18.5.1., показывает значительный разброс цен, отражающий неоднородность рынка.

- Средняя цена: 249,450 руб./га
- Медианная цена: 119,774 руб./га (более репрезентативный показатель)
- Диапазон: от 10,000 до 760,234 руб./га
- Коэффициент вариации: 102% (свидетельствует о высокой неоднородности)

Пересчет в квадратные метры дает следующие показатели:

- Средняя цена: 25 руб./м²
- Минимальная: 1 руб./м² (дальние районы)
- Максимальная: 76 руб./м² (ближняя зона к Томску)

Распределение по ценовым сегментам

Сегмент № 1 - 39,3% предложений сконцентрированы в премиальном сегменте (>200 тыс. руб./га).

Сегмент № 2 – 50% участков находятся в бюджетной категории (0-100 тыс. руб./га).

Данное разделение указывает на существование двух основных потребительских сегментов с различными целями использования земли.

Зависимость цен на земельные участки от расстояния до Томска

Прослеживается ярко выраженная особенность рынка - зависимость цен от расстояния до Томска.

Рынок условно делится на три зоны:

Ближняя зона (0-30 км от Томска)

- Количество участков: 14 (50% выборки)
- Средняя цена: 370,320 руб./га
- Характеристика рынка: высоко стоимостные земли, преимущественно расположенные посредственно вдоль автомагистрали Томск-Новосибирск. Участки в этой зоне демонстрируют следующие преимущества: хорошие подъездные пути, наличие электричества, газа и водоснабжения, близость к агро-рынкам. Типичное использование: фермерские комплексы, питомники растений, агротуризм, коттеджные поселки.

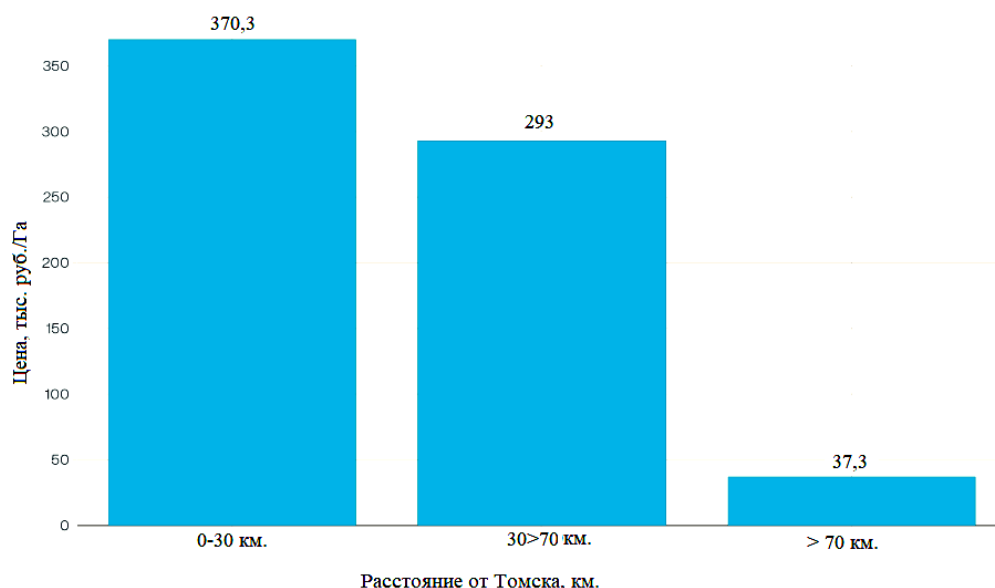
Пример из данных: участок у д. Черная речка площадью 12 га был оценен в 9 млн рублей (750 тыс. руб./га) из-за близости к Томску (1 км) и расположения на видной месте у трассы с озером рядом.

Средняя зона (30-70 км)

- Количество участков: 5 (17,9%)
- Средняя цена: 292,965 руб./га
- Характеристика: переходная зона с умеренно-высокими ценами, включает Кожевниковский и Юргинский районы

Дальняя зона (>70 км)

- Количество участков: 9 (32,1%)
- Средняя цена: 37,253 руб./га (в 10 раз ниже ближней зоны)
- Характеристика: Бюджетные земли в удаленных районах (Шегарский, Зырянский)



Распределение средних цен в зависимости от расстояния до Томска

График средних цен по зонам наглядно демонстрирует десятикратный разрыв в стоимости между ближней и дальней зонами. Это подчеркивает критическое значение логистики для сельскохозяйственной земли в регионе.

Наиболее вероятные предпочтения для потенциальных покупателей:

1. Ближняя зона: рекомендуется для интенсивного использования и агротуризма; требует высокого капитала (200-300 млн. рублей на 10 га), но обеспечивает окупаемость за 3-5 лет

2. Средняя зона: Оптимальный баланс цены (130-150 млн. на 10 га) и доступности; подходит для среднемасштабного ФХ с окупаемостью 5-8 лет

3. Дальняя зона: Экономичный вариант (30-50 млн. на 10 га) для экстенсивного земледелия; требует дополнительных инвестиций в инфраструктуру

Выводы:

- Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения в Томской области в 2025 году характеризуется выраженной географической дифференциацией цен: стоимость земликратно снижается с увеличением расстояния от Томска — разрыв между ближней (0–30 км) и дальней (>70 км) зонами достигает десятикратной величины.
- Структура рынка поляризована: около 39% предложений сосредоточено в премиальном сегменте (>200 тыс. руб./га), ориентированном на крупных инвесторов и интенсивное земледелие, тогда как более 50% участков относятся к бюджетному сегменту (до 100 тыс. руб./га), востребованному мелкими хозяйствами и экстенсивными видами использования.
- Ключевым фактором стоимости остаётся логистическая доступность: земли в ближней зоне к Томску обладают развитой инфраструктурой и высокой инвестиционной привлекательностью (окупаемость 3–5 лет), тогда как удалённые участки требуют значительных вложений в инфраструктуру и ориентированы на долгосрочные проекты с окупаемостью 7–15 лет.

18.6. Исследование рынка в других видах использования, необходимые для определения его стоимости

В связи с тем, что наиболее эффективное использование объекта оценки соответствует его текущему использованию - исследование рынка в других видах использования, необходимых для определения стоимости объекта оценки не проводилось.

18.7. Определение объема исследований при анализе рынка исходя из принципа достаточности

На основании исчерпывающего количества ценовых предложений, приведенных в параграфе 18.5., объем исследований, по мнению оценщика, при анализе рынка удовлетворяет принципу достаточности.

18.8. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом использовании, с указанием интервала значений цен

В процессе анализа рынка оценщиком были выявлены объекты, имеющие наиболее схожие с оцениваемым участком количественные и качественные характеристики. Данные приведены в Таблице 18.8.1.

Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Таблица 18.8.1.

№ п/п	Местоположение	До Томска, км.	Площадь ЗУ, кв.м.	Дата цены	Цена, руб.	Цена, руб./м2
1	2	3	4	5	6	7
26	Кожевниковский р-н, с. Елгай	143	320 000	30.09.25	1 750 000	5
27	Кожевниковский р-н, с. Елгай	162	360 630	13.02.25	900 000	2
28	Зырянский р-н, с. Беловодовка	170	85 220	31.01.25	800 000	9

Указание интервала значений цен: 2-5 руб./м2 (до применения корректировок на различия).

18.9. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

В связи с тем, что наиболее эффективное использование объекта оценки соответствует его текущему использованию - анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен не проводился.

18.10. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

К факторам, влияющим на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости могут быть отнесены, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости (с приведением интервалов значений этих факторов).

Земельные участки сельскохозяйственного назначения являются, в первую очередь, средством производства. Их основная функция — производство сельскохозяйственной продукции (зерна, овощей, мяса и т.д.). Доход от них формируется не от сдачи в аренду как таковой, а от результата производственной деятельности на земле.

Вывод: рассматриваемые объекты оценки по своей экономической направленности не могут быть отнесены напрямую к доходоприносящей собственности, которую косвенным образом могут характеризовать такие показатели как «ставка доходности» или «период окупаемости». На данном основании провести анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов, не представляется возможным.

18.11. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы

Для рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения Томской области в 2025 году характерна существенная пространственная неоднородность ценовых показателей. Наблюдается устойчивая тенденция к снижению стоимости земли по мере увеличения удалённости от Томска. В частности, разница в цене между участками, расположенными в ближней зоне (0–30 км от города), и участками в дальней зоне (свыше 70 км) достигает десятикратного значения.

Рынок демонстрирует чёткую сегментацию по ценовым категориям. Премиальный сегмент, где стоимость земли превышает 200 тыс. руб./га, охватывает приблизительно 39 % от общего числа предложений. Этот сегмент ориентирован преимущественно на крупных инвесторов и проекты интенсивного земледелия. В то же время более половины (>50 %) всех предлагаемых участков относятся к бюджетному сегменту со стоимостью до 100 тыс. руб./га. Такие земли пользуются спросом у мелких хозяйств и подходят для экстенсивных форм землепользования.

Основным детерминантом стоимости земельных участков остаётся уровень логистической доступности. Участки, расположенные в ближней зоне к Томску, отличаются:

- развитой инфраструктурой;
- высокой инвестиционной привлекательностью;
- относительно коротким сроком окупаемости вложений (3–5 лет).

В противоположность этому, земли в удалённых районах требуют существенных инвестиций в создание инфраструктуры и целесообразны преимущественно для реализации долгосрочных проектов со сроком окупаемости от 7 до 15 лет.

18.12. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Внешние факторы, влияющие на стоимость объекта оценки не выявлены.

19. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке (последовательность определения стоимости объекта оценки)

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Подходы к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.

В процессе оценки рассматривается возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов.

При выборе подходов и методов учитываются:

- специфику объекта оценки
- цели оценки
- вид стоимости
- достаточность и достоверность исходной информации
- допущения и ограничения оценки

Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время допускается 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.

19.1. Сравнительный подход

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

19.1.1. Обоснование выбора сравнительного подхода

Сравнительный подход применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или предложениях на продажу объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наиболее эффективное использование. Наиболее распространенным при использовании сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости является метод прямого сравнительного анализа продаж.

19.1.2. Обоснование выбора метода прямого сравнительного анализа продаж

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цены используются для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

19.1.3. Последовательность определения стоимости сравнительным подходом

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
5. Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки были использованы в качестве аналогов объекты, приведенные в параграфе 18.8.1.

Обоснование выбора аналогов, приведенных в параграфе 18.8.

Из числа приведенных ценовых предложений (см. параграф 18.5, Таблица 18.5.1.) были выбраны объекты сравнения, с наиболее схожими ценообразующими характеристиками, а именно: сопоставимая общая площадь и удаленность от города Томска.

Расчет рыночной стоимости здания приведен в Таблице 19.1.3.1.

Расчет рыночной стоимости. Таблица 19.1.3.1.

Параметры	Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3
Предложение / продажа		предложение	предложение	предложение
Адрес	Томская область, Первомайский р-он, юго-восточная часть кад. Квартала	Кожевниковский р-н, с. Елгай	Кожевниковский р-н, с. Елгай	Зырянский р-н, с. Беловодовка
Площадь ЗУ, кв.м.	1 391 400,0	320 000,0	360 630,0	85 220,0
Цена предложения, руб.		1 750 000	900 000	800 000
Цена предложения, руб./м2		5	2	9
Корректировка на реальную продажу		-21,0%	-21,0%	-21,0%
Скорректированная цена, руб.		4	2	7
Корректировки:				
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<i>Корректировка</i>		1,00	1,00	1,00
Дата цены	-	30.09.25	13.02.25	31.01.25
<i>Корректировка</i>		1,000	1,000	1,000
Объем сделки (площадь)	1 391 400,0	320 000,0	360 630,0	85 220,0
<i>Корректировка</i>		0,62	0,64	0,40
<i>Итого коэффициент корректировки:</i>		<i>0,616</i>	<i>0,640</i>	<i>0,398</i>
Расчетная стоимость 1 кв.м., руб.		3	1	3
Расчет стоимости объекта				
Количество корректировок, абс.знач., %		38,43	35,95	60,21
Удельный вес		<i>0,369</i>	<i>0,395</i>	<i>0,236</i>
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб.		0,98	0,50	0,70
Стоимость 1 кв.м., руб.	2			
Стоимость объекта, руб.	3 029 000			

Комментарии к Таблице № 19.1.3.1.

1) *Корректировка на торг*. Реальные сделки по купле-продаже предполагают торг, так как цена оферты, как правило, изначально немного завышена. Понижающая поправка на торг применительно к аналогам принята в соответствии со Справочником «Статриелт»² в размере 21,0%.

2) *Корректировка на площадь*. Данная корректировка учитывает разницу в рыночной стоимости за 1 кв.м. сравниваемых объектов в зависимости от величины площади. При значительном увеличении площади объекта его стоимость в пересчете на 1 м², как правило, снижается. К аналогам применена расчетная корректировка с использованием степенной зависимости (n) в размере -0,33³. Использована формула $K_s = (S_o/S_a)^n$

Расчет рыночной стоимости земельного участка приведен в Таблице 19.1.3.2.

² Источник информации: Ассоциация «СтатРиелт», Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции РФ, Категория: корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений [опубликовано 01.10.2025 г.] ([/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov](#))

³ Источник информации тот же, что и для корректировки на торг.

Расчет рыночной стоимости земельного участка. Таблица 19.1.3.2.

Параметры	Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3
Предложение / продажа		предложение	предложение	предложение
Адрес	Томская область, Первомайский р-он, юго- восточная часть кад. Квартала	Кожевниковский р-н, с. Елгай	Кожевниковский р-н, с. Елгай	Зырянский р-н, с. Беловодовка
Площадь ЗУ, кв.м.	8 931 989,0	320 000,0	360 630,0	85 220,0
Цена предложения, руб.		1 750 000	900 000	800 000
Цена предложения, руб./м2		5	2	9
Корректировка на реальную продажу		-21,0%	-21,0%	-21,0%
Скорректированная цена, руб.		4	2	7
Корректировки:				
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<i>Корректировка</i>		1,00	1,00	1,00
Дата цены	-	30.09.25	13.02.25	31.01.25
<i>Корректировка</i>		1,000	1,000	1,000
Объем сделки (площадь)	8 931 989,0	320 000,0	360 630,0	85 220,0
<i>Корректировка</i>		0,33	0,35	0,22
<i>Итого коэффициент корректировки:</i>		<i>0,333</i>	<i>0,347</i>	<i>0,215</i>
Расчетная стоимость 1 кв.м., руб.		1	1	2
Расчет стоимости объекта				
Количество корректировок, абс.знач., %		66,67	65,32	78,46
Удельный вес		<i>0,348</i>	<i>0,356</i>	<i>0,296</i>
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб.		0,50	0,24	0,47
Стоимость 1 кв.м., руб.	1			
Стоимость объекта, руб. (1/115 доля)	95 000	(округленно)		
Стоимость объекта, руб. (1/230 доля)	47 000	(округленно)		

Комментарии к Таблице № 19.1.3.2.

Корректировки (на торг на размер площади) применены аналогично расчету, приведенному в Таблице 19.1.3.1.

19.2. Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Комментарий к отказу от использования доходного подхода

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Оцениваемый объект представляет собой актив, способный быть вовлеченным в гражданский оборот исключительно в виде средства производства. То есть на рынке отсутствует успешная доходная практика приобретения земельных участков сельскохозяйственного назначения с целью последующей сдачи в аренду или продажи.

19.3. Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Комментарий к отказу от использования затратного подхода

Земля как природный ресурс не является результатом человеческого труда, поэтому её стоимость не может быть определена через затраты на создание или воспроизводство. Это фундаментальное свойство земли делает затратный подход к её оценке неприменимым.

В отличие от объектов капитального строительства, для которых затратный подход предполагает расчёт стоимости воспроизводства или замещения, земля не имеет себестоимости производства. Невозможно определить «затраты на создание» земельного участка, так как он существует в природе независимо от человеческой деятельности.

В пункте 24(д) ФСО №7 указано: «для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования». Это означает, что даже в рамках затратного подхода стоимость земли определяется не через затраты, а исходя из её рыночной ценности. Для оценки земельного участка в этом случае применяется, как правило, сравнительный подход.

20. Профессиональное суждение оценщика относительно признания информации достоверной, надежной, существенной и достаточной

Анализ достоверности полученной адекватными способами и использованной в Отчете информации показал, что вся полученная от Заказчика и из других источников информация характеризуется подлинностью неискаженных сведений и является правдивой (верной).

Анализ надежности использованной в Отчете информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является точной, полной, непротиворечивой и не содержит ошибок.

Анализ существенности использованной в Отчете информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация обладает надлежащей степенью влияния, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки, сформированный соответствующими уровнями существенности 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.

Анализ достаточности информации показал, что данные, полученные от заказчика и из других источников, являются достаточными для проведения оценки и использование дополнительных данных не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости.

Вывод: приведенную в настоящем отчете информацию оценщик признает достоверной, надежной, существенной и достаточной с учетом принятых в Отчете допущений и ограничений.

21. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них путем выработки единой стоимостной оценки.

Преимущество каждого метода при оценке объекта, определяется по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- тип, качество и обширность информации, на основе которой производится анализ;
- способность учитывать ценообразующие характеристики объекта оценки, влияющие на его стоимость.

Рыночная стоимость объекта оценки принята равной величине, полученной в результате использования сравнительного подхода – согласование не требуется.

22. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

На основе анализа собранной информации и проведенных расчетов в соответствии с заданием на оценку - рыночную стоимость трех наименований объектов недвижимого имущества, являющихся принадлежностью ООО «Агропромышленный комплекс «Первомайский», допустимо принять по состоянию на 24.10.2025. равной:

3 171 000 (Три миллиона сто семьдесят одна тысяча) руб.

Таблица 22.1.

№ п/п	Наименование	Инв. №	Рыночная стоимость, руб.
1	2	3	4
1	Земельный участок, кад. № 70:12:0200039:150, общей площадью 1 391 400 кв.м. по адресу: Первомайский р-он, юго-восточная часть кад. квартала	БП-001116	3 029 000
2	1/115 доли в праве собственности (77 669,47 кв.м.) на земельный участок, кад. № 70:14:0300086:101, общей площадью 8 931 989 кв.м. по адресу: Томская обл., Томский р-он	БП-001036	95 000
3	1/230 доли в праве собственности (38 834,73 кв.м.) на земельный участок, кад. № 70:14:0300086:101, общей площадью 8 931 989 кв.м. по адресу: Томская обл., Томский р-он	БП-001031	47 000

Оценщик



Замазчикова С.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Ссылки на источники информации, использованной при анализе рынка и определении стоимости

Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Таблица 1.

№ п/п	Местоположение	Описание	До Томска, км.	Кад. №	Площадь ЗУ, кв.м.	Дата цены	Цена, руб.	Цена, руб./м2	Источник получения данных
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Заречное сельское поселение (Черная речка)	ПРОДАЕТСЯ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК в пригороде Томска, д. Черная Речка. Располагается на видном месте непосредственно прилегает к трассе Томск-Новосибирск . Расстояние от города Томска всего 1 километр. До самого участка хорошие подъездные пути. Рядом находится большое озеро. Участок в собственности, продается без посредников. Площадь 12 Га (1200 соток). Кадастровый номер: 70:14:0100040:2535. Подходит для фермерского хозяйства и постройки дома	1	70:14:0100040:2535	120 000	30.09.25	9 000 000	75	https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_3604030047
2	с. Тимирязевское	Продам. Земли сельхоз назначения. Торг. Обмен	4	н/д	40 000,0	04.10.25	3 000 000	75	https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_3728598488
3	Томский р-н, д. Чёрная Речка	Для организации питомника растений: есть все необходимое – хороший круглогодичный подъезд, электричество, газ, вода. Располагается на видном месте- непосредственно прилегает к трассе Томск-Новосибирск участок. Участок в собственности, продается без посредников. Площадь 13,2 Га (1320 соток). Подходит для фермерского хозяйства и постройки дома	9	н/д	132 000	03.02.25	8 000 000	61	https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_132_ga_snt_dnp_3449163755

4	Томский р-н, д. Лязгино, Новая ул.	Продам участок 5 га участок ровный	11	н/д	50 000	17.10.25	950 000	19	https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_2432837728
5	Томский р-н, с. Межениновка, Первомайская ул., 7	Продам 80 соток земли сх назначения. Находится в стороне Межениновки (за Степановкой которая)	14	70:14:0300093:388	8 227	22.10.25	250 000	30	https://www.avito.ru/bogashevo/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._snt_dnp_3550676111
6	Томский р-н, с. Вершинино, Новый пер.	Земельный участок можно строить личное подсобное хозяйство	21	н/д	62 000	14.10.25	3 500 000	56	https://www.avito.ru/samus/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._snt_dnp_5121889480
7	Томская обл., 69Н-7	Участок около природного заповедника 3750 соток В живописном месте у озера, по краям участка лесная зона сосновый бор Участок ровный ухоженный, земля плодородная, обрабатывается и высаживаются многолетние травы . Электричество, газ по меже участка Новая асфальтная дорога до участка Участок в собственности, все документы готовы к продаже. Полная стоимость в ДКП	24	н/д	375 000	31.01.25	3 500 000	9	https://www.avito.ru/melnikovo/zemelnye_uchastki/uchastok_375_ga_snt_dnp_41351202403
8	Томский р-н, д. Петрово	6,9га, кадастровый номер 70:14:0:0630, АОЗТ АГРОФИРМА ПЕТРОВО, торг	25	70:14:0000000:630	69 000	19.02.25	1 000 000	14	https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_69_ga_snt_dnp_4503002074
9	Зоркальцевское сельское поселение, д. Кудринский Участок	Продаётся земельный участок СНТ 11га Земля вспахивается 2 раза в год (весна, осень)	25	н/д	110 000	04.10.25	800 000	7	https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_snt_dnp_2063023392

10	Томский р-н, с. Семилужки	Продам земельный участок 36 га в Семилужках для сельскохозяйственного использования. Перевод в рамках назначения ВОЗМОЖЕН. Возможна продажа любой площади по договоренности. Электричество. Собственность.	25	70:14:0300088:423	360 000	08.10.25	12 000 000	33	https://www.avito.ru/tomskaya_oblast_svetlyy/zemelnye_uchastki/uchastok_36_ga_snt_dnp_2126561789
11	Томская обл., Томский р-н, д. Кандинка	Собственник! Продам участок 86 соток, земли сельхоз назначения, разрешённое использование: для сельхоз использования. участок не залесенный, использовался под сенокошение. находится в 1 км от деревни, напротив расположены сады жимолости.	27	н/д	8 600	19.02.25	500 000	58	https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_86_sot_snt_dnp_4458816774
12	Томский р-н, д. Осинка	Продам земельный участок для с/х использования. Кадастровый номер 70:14:0300092:3825 . Хорошее место для КФХ или ЛПХ. Всего 5.1 га. Преимущество данного участка в том, что до него есть лесная дорога, можно проехать на авто. Рядом нет ни каких граничащих участков. Вокруг лес. Участок расположен в 500 метрах от трассы. Участок пока используется как покос. Возможен обмен на авто, мото технику.	27	70:14:0300092:3825	51 000	01.10.25	389 000	8	https://www.avito.ru/bogashevo/zemelnye_uchastki/uchastok_51_ga_snt_dnp_1907327825
13	Томская обл., Томский р-н, д. Кандинка, Стадионная ул.	Сельхозназначения, 1,1 га. Близко от дороги, Рядом с Арт Лайфом	27	70:14:0100041:508	11 200	19.02.25	400 000	36	https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_112_ga_snt_dnp_3959241207
14	Томский р-н, с. Калтай.	Земли населённых пунктов. Для сельскохозяйственного использования	30	70:14:0100040:764	28 920	10.02.25	1 000 000	35	https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2892_ga_snt_dnp_2836876989

15	Томский р-н, с. Курлек	Участок ровный, граничит с университетскими дачами. Сельхозназначения. 1,71 га. Можно построить коттеджный поселок. Или ЛПХ.	31	70:14:0100040:446	17 100	03.02.25	1 300 000	76	https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_171_ga_snt_dnp_3331199159
16	Томский р-н, с. Сухоречье	Продам земельный участок 8,29га.Все вопросы в сообщении или по телефону. Вналичии 3 свидетельства, каждое по 8,29га. Находятся в с.Сухоречье.Томскийрайон. Воронинское сельское поселение. Возможен торг при покупке 3 штук.Звонить в любое время.(Идеальный вариант для тех кто хочет заниматьсявыращиванием животноводства, выращиванием овощей,покосы,пастбище.	32	н/д	248 700	12.02.25	1 213 656	5	https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_82_ga_snt_dnp_4331704076
17	Томская обл., Томский р-н, д. Попадейкино	Продам участок с кадастровым номером 70:14:0100035:2418. Категория земель :для сельскохозяйственного использования, общая площадь 3.Г 500 Участок отмежеван, возле Томи. Использовался под сенокос. Цена договорная	34	70:14:0100035:2418	34 500	12.10.25	1 500 000	43	https://www.avito.ru/seversk/zemelnye_uchastki/uchastok_35_ga_snt_dnp_1494122060
18	Юргинский муниципальный округ, с. Варюхино	Продам 8,8 гектар(можно меньше)рядом с деревней Варюхино (200м от деревни 500м от трассы Томск - Новосибирск) для ведения фермерского (КФХ)хозяйства. Место ровное (при СССР возделывалось), рядом перелесок, недалеко р.Томь,озера. Если организовать СНТ можно построить дачу. Кадастровые 42:17 :0101036 :114 . Рассмотрю варианты обмена.	50	42:17 :0101036 :114	88 000	17.10.25	308 000	4	https://www.avito.ru/bogashevo/zemelnye_uchastki/uchastok_88_ga_snt_dnp_3468704548
19	Кожевниковский р-н, с. Десятово	Собственник. Продам большой земельный участок 31,6ГА	66	70:07:0100038:857	316 000	13.02.25	2 990 000	9	https://www.avito.ru/kozhevnikovo/zemelnye_uchastki/uchastok_316_ga_snt_dnp_217043948456

20	Томский р-н, д. Новостройка	Не агентство, частник. Участок с/х назначения. Возле реки Яя. 7,8 га . от Мазалово 2 км по гравийной дороге. Живописное место на берегу реки . Хороший подъезд, электричество, до участка. Идеально для пасеки. Родовое поместье. Или место отдыха. Можно построить дом. 70:14:0300086:227;любые варианты оплаты, в том числе рассрочка.	77	70:14:0300086:227	77 000	15.10.25	499 000	6	https://www.avito.ru/zyryanskoe/ze-melnye_uchastki/uchastok_78_ga_snt_dnp_2070538054
21	Шегарский р-н, 14 км трассы Мельниково-Кожевниково	Продам земли сельхозназначения 13га в Шегарском районе. Раньше была пасека и фермерское хозяйство. Имеется изба. за участком тайга с кедровыми островами. Дорога частично отсыпана гравием. Отлично подойдет для пасеки и охотугодий.	89	70:16:0200015:42	130 000	09.10.25	400 000	3	https://www.avito.ru/melnikovo/ze-melnye_uchastki/uchastok_13_ga_snt_dnp_3514760304
22	Томская обл., Шегарский р-н, с. Вознесенка	Сельхоз земля, подзаросший участок, площадь 13,8 га. Кад. Номер70:16:0300010:637. Цена по 10т. за га, цена в два раза ниже кадастровойстоимости.	90	70:16:0300010:637	136 000	19.02.25	138 000	1	https://www.avito.ru/melnikovo/ze-melnye_uchastki/uchastok_138_ga_snt_dnp_43725449213
23	Томская обл., Шегарский р-н, с. Вознесенка	Пашня плодородный грунт, ровный участок одно большое поле. В центре есть небольшое насаждение, расположен над уровнем трассы не в низменности. НАУЧАСТКЕ ПРОИЗВОДИТСЯ СБОРКА СЕНА БОЛЕЕ 30 ЛЕТ. (С 1 ГА тюков сена от 38 -40 вес одного 350 кг.)В метре от участка проходит автомобильная трасса регионального значения Р398 (Томск - Колпашево)Линия электропередачи проходит вдоль трассы . Договор на оказание услуг натрансформаторную подстанцию заключаете самостоятельно. Категория земель:Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: Для ведения сельскохозяйственногопроизводства.	90	70:16:0300010:917	300 000	19.02.25	300 000	1	https://www.avito.ru/melnikovo/ze-melnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_2309345241

24	Кожевниковский р-н, с. Кожевниково	Продам, в собственности	107	н/д	334 000	07.10.25	1 200 000	4	https://www.avito.ru/kozhevnikovo/zemelnye_uchastki/uchastok_334_ga_snt_dnp_2630950665
25	Зырянский р-н, пос. Кучуково	Продам участок сельхозназначения	137	н/д	2 716 000	06.02.25	3 000 000	1	https://www.avito.ru/zyryanskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_2716_ga_snt_dnp_4719497677
26	Кожевниковский р-н, с. Елгай	Земельный участок 32 га	143	н/д	320 000	30.09.25	1 750 000	5	https://www.avito.ru/kozhevnikovo/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_4264468601
27	Кожевниковский р-н, с. Елгай	Земля состоит из двух частей. Одна 10 Га находится между с. Аптала и с. Елгай, ур. Красный Яр, другой участок 26 Га между с. Елгай и с. Борзуновка. Земля для ведения КФХ.	162	70:07:0100 039:171	360 630	13.02.25	900 000	2	https://www.avito.ru/kozhevnikovo/zemelnye_uchastki/uchastok_3606_ga_snt_dnp_4508579988
28	Зырянский р-н, с. Беловодовка	Продаю земельный участок возле реки Кия. 50-70м река. Близ озер. Можно построить домик ,дачу, для рыбалки, охоты ,отдыха. Возможен торг на месте.	170	70:05:0100 031:615	85 220	31.01.25	800 000	9	https://www.avito.ru/zyryanskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_4432883270

Объекты сравнения, использованные при определении стоимости



🔍 Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

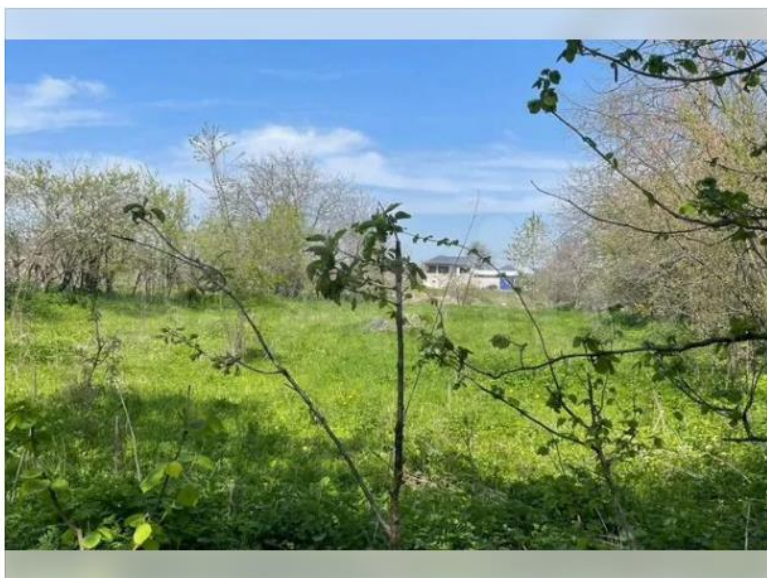
Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 32 га (СНТ, ДНП)

♡ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



Об участке

Площадь: 3200 сот.

Расстояние до центра города: 40 км

Расположение

Томская обл., Кожевниковский р-н, с. Елгай

[Скрыть карту ^](#)

1 750 000 ₽

547 ₽ за сотку

В ипотеку от 23 344 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Реклама [sberbankins.ru](#)

Страхование имущества бизнеса

[Подробнее](#)



8 936 579-10-30

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

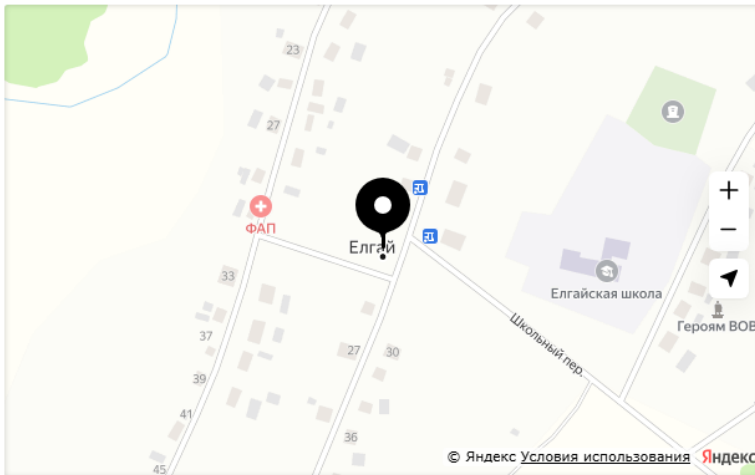
Данил

Частное лицо

На Авито с 2022



Подписаться на продавца



Описание

земельный участок 32 га

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

1 750 000 ₽

100 тыс.₽

50 млн.₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

500 тыс.₽

100 млн.₽

Первоначальный взнос

1 425 000 ₽

30%

10%

90%

Срок кредита

20 лет

5

10

15

20

25

30

3 программы от банков

Семейная >

Платёж от

23 344 ₽/мес.

Ставка от

5,75%

Доход от

35 914 ₽

Базовая >

Ничего не нашлось

Попробуйте изменить стоимость, срок или взнос

Для



Нич

Поп

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 4264468601 · 30 сентября в 00:08 · 251 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/kozhevnikovo/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_4264468601

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 36,06 га (СНТ, ДНП)

900 000 ₽

250 ₽ за сотку

В ипотеку от 19 558 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



Показать телефон
8 903 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



Виктория

Частное лицо

На Авито с февраля 2022

Подписаться на продавца

Об участке

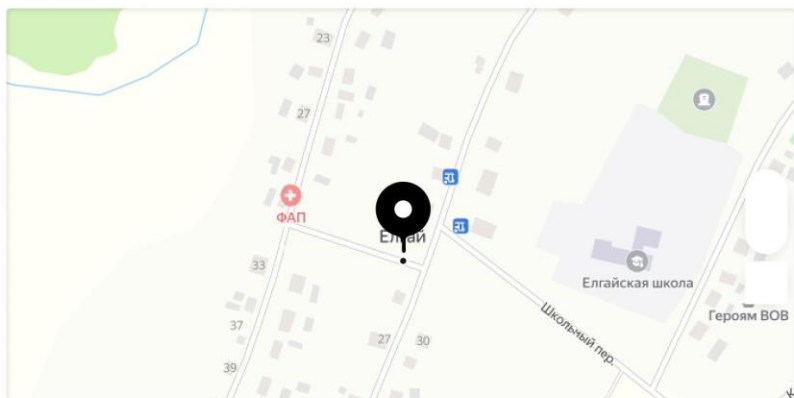
Площадь: 3606 сот.

Расстояние до центра города: 40 км

Расположение

Томская обл., Кожевниковский р-н, с. Елгай

[Скрыть карту](#)



Описание

Земля состоит из двух частей. Одна 10 Га находится между с. Аптала и с. Елгай, ур. Красный Яр, другой участок 26 Га между с. Елгай и с. Борзуновка. Земля для ведения КФХ. Кадастровый номер 70:07:0100039:171

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

900 000 ₽

100 тыс.₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

50 млн.₽ 500 тыс.₽ 100 млн.₽

Первоначальный взнос

1 170 000 ₽

30%

10%

90%

Срок кредита

20 лет

5 10 15 20 25 30

3 программы от банков

Семейная

Платёж от
19 558 ₽/мес.

Ставка от 6% Доход от 30 090 ₽

Для IT

Платёж от
19 558 ₽/мес.

Ставка от 6% Доход от 30 090 ₽

Базовая

Платёж от
57 502 ₽/мес.

Ставка от 25,1% Доход от 88 465 ₽



Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

[Условия использования сервиса](#)

№ 4508579988 · 13 февраля в 12:23 · 123 просмотра (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/kozhevnikovo/zemelnye_uchastki/uchastok_3606_ga_snt_dnp_4508579988

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 20 га (СНТ, ДНП)

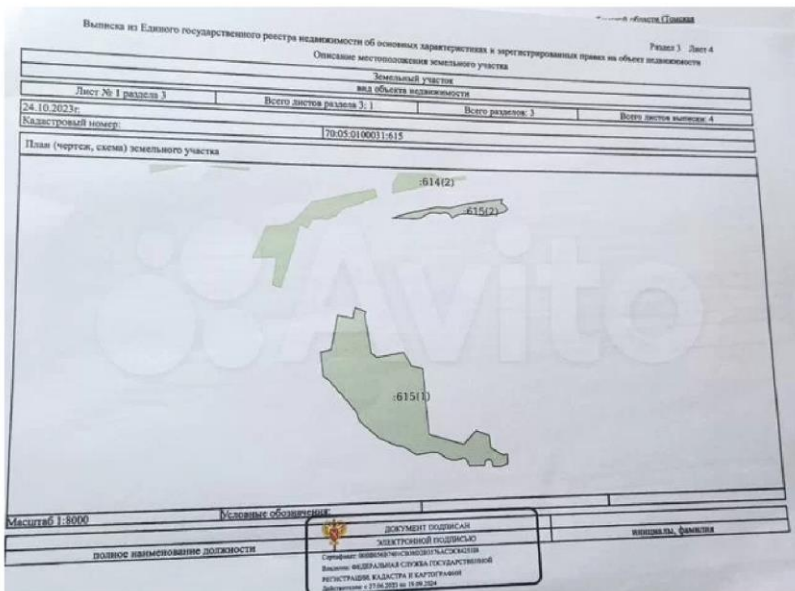
♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

800 000 ₽

400 ₽ за сотку

В ипотеку от 19 057 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
8 xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйтесь! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Евгений

Частное лицо

На Авито с 02 декабря 2024

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)



Об участке

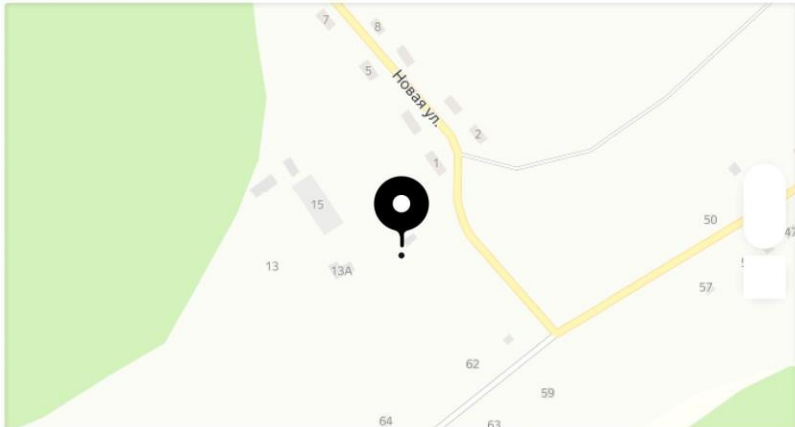
Площадь: 2000 сот.

Расстояние до центра города: 38 км

Расположение

Томская обл., Зырянский р-н, с. Беловодовка

[Скрыть карту](#)



Описание

Продаю земельный участок возле реки Кия. 50-70м река. Близ озер. Можно построить домик ,дачу, для рыбалки, охоты ,отдыха. Возможен торг на месте.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

800 000 Р



100 тыс.Р

Стоимость дома

3 000 000 Р



50 млн.Р

500 тыс.Р

100 млн.Р

Первоначальный взнос

1 140 000 Р

30%



10%

90%

Срок кредита

20 лет

5

10

15

20

25

30

3 программы от банков

Ничего не нашлось

Первоначальный взнос по программе — от 10%

Увеличить взнос

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

[Условия использования сервиса](#)

№ 4432883270 · 31 января в 16:36 · 57 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/zyryanskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_4432883270

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Копии документов оценщика



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 046735-1

« 31 » января 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


«Оценка недвижимости»

выдан **Замзчиковой Светлане Павловне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » января 20 25 г. № 389

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » января 20 28 г.

40-000000-0000000-00-000000



ДОГОВОР № 0825 PL 0007
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

г. Томск

"30" июня 2025 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), именуемое в дальнейшем "Страховщик", в лице Главного специалиста по сопровождению Группы сопровождения отдела корпоративных продаж Томского филиала АО «СОГАЗ» Сынтиной Евгении Сергеевны, действующего на основании Доверенности № Ф08-17/25 от 07.02.2025 года, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Континент-СП» (ООО «Континент-СП»), именуемое в дальнейшем "Страхователь", в лице Директора Замазчиковой Светланы Павловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ И ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является страхование ответственности Страхователя за ущерб, причиненный третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности, в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее - Правила, Приложение 1 к настоящему Договору), а также письменным Заявлением Страхователя от "24" июня 2025 г. (далее – Заявление, Приложение 2 к настоящему Договору)

1.2. В соответствии с настоящим Договором Страховщик обязуется при наступлении страховых случаев (Раздел 2 настоящего Договора) произвести страховую выплату в пределах страховой суммы (Раздел 3 настоящего Договора) в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, а Страхователь обязуется уплатить страховую премию в размере и в порядке, установленном Разделом 4 настоящего Договора.

1.3. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.

По настоящему Договору застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор. Список оценщиков прилагается к настоящему Договору (далее – Список, Приложение 3 к настоящему Договору).

1.4. Выгодоприобретателями по настоящему Договору являются заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.

1.5. Права и обязанности сторон по Договору предусмотрены разделом 10 Правил.

1.6. Действия сторон при наступлении события, имеющего признаки страхового случая, предусмотрены разделом 11 Правил.

1.7. Перечень документов, необходимых при обращении за страховой выплатой, а также порядок расчета страховых выплат предусмотрены разделом 12 Правил.

2. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ. СЛУЧАИ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СТРАХОВЫМИ. ОСВОБОЖДЕНИЕ СТРАХОВЩИКА ОТ СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ. ОТКАЗ В СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЕ

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. По настоящему Договору подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Договора, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

2.3. Кроме того, при наступлении страхового случая возмещаются:

2.3.1. расходы, понесенные Страхователем с целью уменьшения убытка, возмещаемого по настоящему Договору, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения письменных указаний Страховщика.

2.3.2. судебные расходы, включая расходы на оплату представителей (в том числе, адвокатов).

2.4. Перечень страховых случаев не подлежит расширительному толкованию.

2.5. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил.

3. СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

3.1. Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек, агрегатная.

3.2. Лимиты ответственности:

- судебные расходы, включая расходы на оплату представителей (в том числе, адвокатов) в размере 100 000,00 (Сто тысяч) рублей.

4. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

4.1. Общий размер страховой премии составляет: **7 800,00 (Семь тысяч восемьсот) рублей 00 копеек.**

4.2. Страховая премия уплачивается Страховщику:

- единовременно в сумме, указанной 4.1. настоящего Договора, в срок **до «21» июля 2025 г.**

4.3. Датой уплаты страховой премии считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.

4.4. Если к установленному договором страхования сроку страховая премия не была уплачена или была уплачена не в полном объеме, то Страховщик вправе применить последствия, указанные в п. 6.2 настоящего Договора.

4.5. Страховщик информирует Страхователя о факте просрочки уплаты очередного страхового взноса или факте его уплаты не в полном объеме, а также о последствиях таких нарушений следующим способом: по электронной почте.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

5.1. Срок действия настоящего Договора начинается с **00 часов 00 минут «22» июля 2025 г. и заканчивается в 23 часа 59 минут «21» июля 2026 г.**

5.2. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Договора.

6. ПОРЯДОК ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

6.1. Договор страхования прекращается:

6.1.1. по истечении его срока действия;

6.1.2. после исполнения Страховщиком обязательств по страховым выплатам в полном объеме;

6.1.3. если возможность наступления страхового случая отпала и существование страхового риска прекратилось по обстоятельствам иным, чем страховой случай, в частности, в случае прекращения оценщиком оценочной деятельности, а также в случае прекращения действия документов, подтверждающих право оценщика на осуществление оценочной деятельности.

В этом случае Страховщик имеет право на часть страховой премии пропорционально времени, в течение которого действовало страхование;

6.1.4. при отказе Страхователя от настоящего Договора. Страхователь вправе отказаться от настоящего Договора в любое время, если к моменту отказа возможность наступления страхового случая не отпала по обстоятельствам иным, чем страховой случай. При отказе Страхователя от настоящего Договора уплаченная страховая премия в соответствии со ст. 958 Гражданского кодекса Российской Федерации не подлежит возврату;

6.1.5. по соглашению сторон;

6.1.6. в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Правилами.

6.2. В случае неуплаты или уплаты не в полном объеме страховой премии (или страхового взноса – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору:

6.2.1. Если к установленному Договором сроку страховая премия (или первый страховой взнос – при уплате страховой премии в рассрочку) по вступившему в силу Договору, если Договором предусматривается его вступление в силу ранее срока уплаты страховой премии или первого взноса при уплате страховой премии в рассрочку, не была уплачена, наступают последствия, указанные в п. 6.2.1 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п.6.2.1 «б».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).

Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении, Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты отправления уведомления, если иное не

предусмотрено уведомлением.

Датой отправления уведомления является дата отправления уведомления, указанная на почтовом штемпеле, или дата вручения уведомления Страхователю при доставке нарочным.

При этом досрочное прекращение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

6.2.2. Если к установленному Договором сроку не был уплачен очередной страховой взнос (при уплате страховой премии в рассрочку), наступают последствия, указанные в п. 6.2.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, указанные в п. 6.2.3 «б» – «в».

6.2.3. Если к установленному Договором сроку страховая премия (или страховой взнос (первый или очередной) – при уплате страховой премии в рассрочку) была уплачена не в полном объеме наступают последствия, указанные в п. 6.2.3 «а», либо Страховщик по своему усмотрению вправе применить последствия, предусмотренные в п. 6.2.3 «б» - «г».

а) Договор прекращается путем направления Страховщиком не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения Договора письменного уведомления в адрес Страхователя нарочным или почтовым отправлением, позволяющим достоверно установить и зафиксировать дату такого почтового отправления (например, заказным письмом).

Дата досрочного прекращения Договора указывается Страховщиком в уведомлении, Договор прекращается с 00 часов 00 минут даты, указанной в уведомлении как дата прекращения Договора. Если дата прекращения Договора не указана в уведомлении, то Договор прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем оплаченного периода действия Договора страхования (в днях), рассчитанного пропорционально уплаченной части страховой премии, но не ранее 00 часов 00 минут тридцать первого календарного дня после даты направления уведомления, если иное не предусмотрено уведомлением.

При этом досрочное прекращение Договора страхования не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его досрочного прекращения.

б) Страховщик вправе предложить Страхователю расторгнуть Договор по соглашению сторон. При этом досрочное расторжение Договора не освобождает Страхователя от обязанности уплатить часть страховой премии за период действия Договора до даты его расторжения. Дата досрочного расторжения Договора указывается в заключенном со Страхователем дополнительном соглашении к Договору.

в) Страховщик вправе предложить Страхователю заключить соглашение об изменении срока уплаты страховой премии (страхового взноса) по Договору.

г) Страховщик вправе в письменной форме согласовать со Страхователем изменение (сокращение) срока действия Договора в соответствии с уплаченной частью страховой премии.

6.2.4. В случае поступления от Страхователя просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса) до прекращения (расторжения) Договора в соответствии с пп. "а" – "б" п. 6.2.1 / п. 6.2.3 Договор продолжает действовать.

6.2.5. При наступлении страхового случая до прекращения Договора Страховщик продолжает нести ответственность по Договору, и обязан произвести страховую выплату за вычетом суммы просроченной страховой премии (просроченного страхового взноса).

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. При наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, необходимо сообщить о происшедшем по телефону: 8 800 333 08 88, электронной почте: sogaz@sogaz.ru, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: <https://www.sogaz.ru/sogaz/about/filials/>.

7.2. Документы, предоставленные в соответствии с разделом 12 Правил, должны позволять Страховщику квалифицировать заявленное событие как страховой случай в рамках заключенного Договора страхования и установить размер страховой выплаты. В противном случае, Страховщик вправе в течение 30 (тридцати) рабочих дней (кроме случаев, указанных в п. 7.3 настоящего Договора) после получения Страховщиком последнего из представленных Страхователем (Выгодоприобретателем) документов (согласно раздела 12 Правил) сообщить Страхователю о неполноте предоставленных документов и необходимости предоставления Страхователем (Выгодоприобретателем) документов и сведений, содержащих необходимую и достаточную информацию, либо о запросе документов у компетентных органов и организаций, экспертных организаций, иных организаций и органов, позволяющих сделать однозначный вывод о том, является ли произошедшее событие страховым случаем согласно Договору страхования или нет.

7.3. В случае выявления факта предоставления документов, недостаточных для принятия Страховщиком решения об осуществлении страховой выплаты, и/или ненадлежащим образом оформленных документов в соответствии с требованиями Правил и/или Договора страхования, Страховщик обязан:

– принять их, при этом срок, указанный в п. 7.4 Договора, не начинает течь до предоставления последнего из необходимых и надлежащим образом оформленных документов;

– уведомить об этом лицо, подавшее заявление о страховой выплате, с указанием перечня недостающих и/или ненадлежащим образом оформленных документов.

7.4. После получения всех необходимых и надлежащим образом оформленных документов и сведений (п. 12.1 Правил) Страховщик рассматривает их в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения последнего из необходимых документов. В течение указанного срока Страховщик:

7.4.1. в случае принятия решения о выплате Страховщик в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня подписания страхового акта производит выплату страхового возмещения;

7.4.2. если отсутствуют основания для осуществления страховой выплаты – оформляет соответствующее решение письмом, в котором информирует Страхователя (Выгодоприобретателя) об основаниях принятия такого решения со ссылками на нормы права и/или условия настоящего Договора и/или Правил, на основании которых принято данное решение, и направляет указанное письмо по почте (или иным способом, предусмотренным соглашением сторон) в течение 3 (трех) рабочих дней после его подписания при соблюдении общего срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта.

7.5. Страховая выплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию с получателем страховой выплаты

7.6. Информирование Страхователя (Выгодоприобретателя) по его запросу о действиях, связанных с наступлением события, имеющего признаки страхового случая, а также о форме и способах осуществления страховой выплаты осуществляется в той же форме, в которой им был сделан запрос, либо в форме, указанной в запросе (устной, на бумажном носителе или электронной).

7.7. Условия настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и иная информация, полученная Страховщиком в соответствии с настоящим Договором, конфиденциальна и разглашению не подлежит.

7.8. Отношения сторон, не предусмотренные настоящим Договором, определяются в соответствии с Правилами и действующим законодательством Российской Федерации.

При решении спорных вопросов положения настоящего Договора имеют преимущественную силу по отношению к положениям Правил.

7.9. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7.10. В случае если спор относится к категории споров, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование, он разрешается в порядке и в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

Споры, относящиеся к категории, для которой законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное досудебное урегулирование уполномоченным по правам потребителей финансовых услуг (финансовым уполномоченным), разрешаются в порядке и в сроки, установленные законодательством о финансовом уполномоченном.

7.11. Неисполнение или ненадлежащее исполнение сторонами принятых на себя обязательств по настоящему Договору влечёт за собой ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.12. По соглашению сторон в настоящий Договор могут быть внесены иные условия, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации. Внесение изменений и дополнений оформляется дополнительным соглашением и после его подписания сторонами становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.13. Если одна из сторон настоящего Договора не согласна на внесение изменений в настоящий Договор, стороны в 10-дневный срок решают вопрос о действии настоящего Договора на прежних условиях или об его прекращении в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

7.14. Уведомления, извещения и другая информация направляются Страховщиком: по почте или по электронной почте.

7.15. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

7.16. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение 1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. Экземпляр Правил вручен Страхователю.

Приложение 2. Заявление на страхование от "24" июня 2025 г.

Приложение 3. Список оценщиков.

Приложение 4. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организаций, объединяющих страховые организации и иностранные страховые организации.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик АО «СОГАЗ»

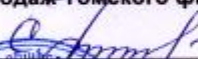
Юридический адрес: 107078, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.10
ОГРН 1027739820921
ИНН 7736035485
КПП 997950001
Получатель: АО «СОГАЗ»
Расчетный счет: 40701810999010080001
Банк: ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АБ «РОССИЯ»
Корр. счет: 30101810145250000220
БИК 044525220
Томский филиал АО «СОГАЗ»
Почтовый адрес: 634050, г. Томск, ул. Загорная, д.4
ИНН 7736035485, КПП 701702002
Телефон: (3822) 270-095
Эл. почта: Stepanova.EM@sogaz.ru

Страхователь ООО «Континент-СП»

Юридический адрес: 634061, Томская область, г. Томск, ул. Тверская, д. 53, кв. 90
ИНН 7017009950
КПП 701701001
ОГРН 1027000899727
Банк: АО «ТБанк», ИНН 7710140679
127287, г. Москва, ул. Хуторская 2-я, д. 38А, стр. 26
Р/С 40702810810001814546
БИК 044525974
К/С 30101810145250000974
Эл. почта: Kuleshova.E@sogaz.ru

Главный специалист по сопровождению
Группы сопровождения отдела корпоративных
продаж Томского филиала АО «СОГАЗ»

Директор

 / Сынтина Е.С./

 / Замазчикова С.П. /



СОГАЗ

№ 0825 PL 0007
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

г. Томск

«30» июня 2025 г.

Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ») (далее «Страховщик») на основании Заявления Страхователя от «24» июня 2025 г. и в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее - Правила), в подтверждение заключения Договора страхования № 0825 PL 0007 от «30» июня 2025 г., выдало настоящий Сертификат о страховании ответственности Страхователя на следующих условиях:

1. Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «Континент-СП» (ООО «Континент-СП»), ИНН: 7017009950
2. Адрес Страхователя	634061, Томская область, г. Томск, ул. Тверская, д. 53, кв. 90
3. Объект страхования	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. По настоящему Договору застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор.
4. Страховая сумма	5 000 000, 00 (Пять миллионов) рублей.
5. Франшиза	Не установлена
6. Лимиты ответственности	Судебные расходы, включая расходы на оплату представителей (в том числе, адвокатов) в размере 100 000,00 (Сто тысяч) рублей.
7. Срок действия договора	С 00 часов 00 минут «22» июля 2025 года по 24 часа 00 минут «21» июля 2026 года
8. Страховая премия:	7 800,00 (Семь тысяч восемьсот) рублей
9. Иные условия и оговорки	нет

Главный специалист по сопровождению
Группы сопровождения отдела корпоративных продаж Томского филиала АО «СОГАЗ»



/Сынтина Е.С./