

# **АРБИТРАЖНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ**

## **МЕЕРЧЕНКО ДМИТРИЙ ИГОРЕВИЧ**

Ассоциация СРО «ЦААУ», Рег.№ 16438, ИНН 701736139605, СНИЛС 068-450-443-75,  
адрес для корреспонденции: г. Томск, ул. Гагарина, 2а, кв.12, 634050,  
№ тел. +7-913-888-8749

---

### **ОТЧЁТ**

об определении начальной цены продажи имущества  
должника, признанного несостоятельным (банкротом) решением  
Арбитражного суда Томской области от 25.12.2025, дело № А67–11150/2025

**Бикмаев Николай Константинович**  
(ИНН: 701409645143)

Подлежащее продаже имущество: 1) Земельный участок общей площадью 606 кв. м, кад. № 70:22:0020604:39, по адресу: Томская область, городской округ ЗАТО Северск, территория СНТ «Виленский», улица 4-я, квартал 1, земельный участок 69. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешённое использование: садоводство;

2) Постройка (строительные материалы: кирпич, лом, окна и т.п., под разбор), расположенная на земельном участке по адресу: Томская область, городской округ ЗАТО Северск, территория СНТ «Виленский», ул. 4-я, квартал 1, зу 69.

## Оглавление

1. Основные факты и выводы .....	2
1.1. Основание для определения начальной цены продажи имущества .....	2
1.2. Общая информация, идентифицирующая имущество и результаты определения начальной цены.....	2
2. Сведения о финансовом управляющем, подписавшем отчет .....	2
3. Принятые при определении начальной цены продажи имущества допущения.....	2
4. Описание имущества (количественные и качественные характеристики).....	3
4.1. Анализ ценообразующих характеристик подлежащего продаже имущества .....	6
5. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики имущества.....	7
6. Анализ рынка, к которому относится имущество, подлежащее продаже имущество .....	7
6.1. Общая ситуация в экономике РФ по итогам 2025 года .....	7
6.2. Основные показатели социально-экономического развития Томской области в 2025 году.....	8
6.3. Рынок земельных участков для садоводства .....	9
7. Описание процесса определения начальной цены подлежащего продаже имущества.....	11
7.1. Определение начальной цены подлежащего продаже имущества сравнительным подходом.....	12
8. Итоговый вывод об определении начальной цены продажи .....	13
Приложение 1: Фотографии имущества.....	14
Приложение 2: Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта .....	17
Приложение 3. Ссылки на источники информации, использованной при определении стоимости .....	19

## **1. Основные факты и выводы**

### **1.1. Основание для определения начальной цены продажи имущества**

Решение Арбитражного суда Томской области от 25.12.2025 по делу № А67–11150/2025.

### **1.2. Общая информация, идентифицирующая имущество и результаты определения начальной цены**

В результате анализа собранной информации и проведенных расчетов начальная цена подлежащего продаже земельного участка общей площадью 606 кв. м, кад. № 70:22:0020604:39, по адресу: Томская область, городской округ ЗАТО Северск, территория СНТ «Виленский», ул. 4-я, квартал 1, з/у 69 и постройки (строительные материалы: кирпич, лом окна и т.п., под разбор), расположенной на земельном участке по адресу: Томская область, городской округ ЗАТО Северск, территория СНТ «Виленский», ул. 4-я, квартал 1 определена в размере (округленно):

**43 000 (сорок три тысячи) руб.**

земельный участок общей площадью 606 кв. м, кад. № 70:22:0020604:39

**3 600 (три тысячи шестьсот) руб.**

постройка как совокупность материальных компонентов для утилизации

Финансовый управляющий

Д.И. Меерченко

## **2. Сведения о финансовом управляющем, подписавшем отчет**

Фамилия, имя, отчество: Меерченко Дмитрий Игоревич

Сведения о членстве в саморегулируемой организации: СРО «ЦААУ» (119017, г. Москва, 1-й Казачий переулок, д. 8, стр. 1)

Регистрационный номер в сводном государственном реестре: 16438

Адрес для направления корреспонденции: г. Томск, ул. Гагарина, 2а, кв. 12, 634050

ИНН: 701736139605

## **3. Принятые при определении начальной цены продажи имущества допущения**

- Подлежащее продаже имущество не испытывает влияния каких-либо скрытых факторов, способных оказать существенное воздействие на итоговую величину цены;
- Информация, использованная при подготовке настоящего отчета, является достоверной, при этом ответственность за соответствие действительности таких данных несут владельцы источников их получения. Финансовый управляющий не может гарантировать абсолютную точность информации, полученной из открытых (публичных) источников;
- Подлежащее продаже имущество свободно от каких-либо претензий или ограничений и способно участвовать в гражданском обороте

#### 4. Описание имущества (количественные и качественные характеристики)

Подлежащее продаже имущество представляет собой земельный участок общей площадью 606 кв. м, кад. № 70:22:0020604:39, по адресу: Томская область, городской округ ЗАТО Северск, территория СНТ «Виленский», ул. 4-я, квартал 1, з/у 69 с расположенной на нем постройкой.



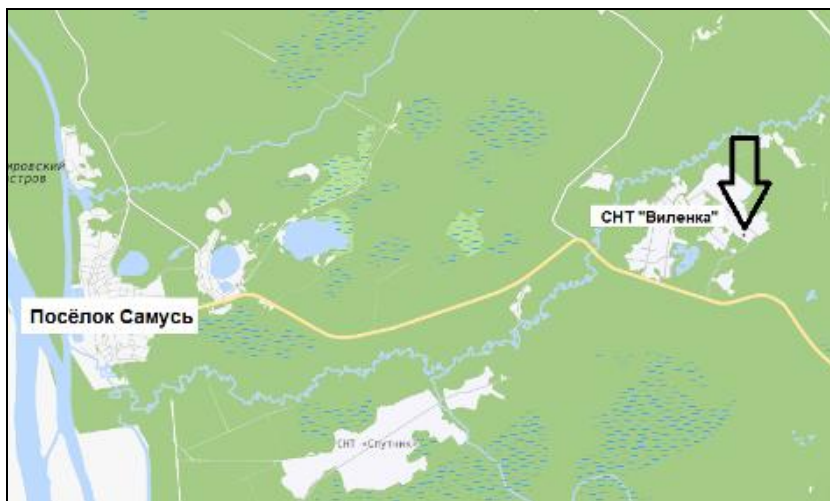
Расстояние от Северска до СНТ «Виленка» — около 15 км.  
Расстояние от Томска до СНТ «Виленка» — около 22 км.

#### Краткое описание СНТ «Виленский»

СНТ «Виленский» (иногда упоминается как «Виленка») - садоводческое некоммерческое товарищество в Томской области, расположенное в городском округе Северск. Оно возникло на месте упразднённой деревни Виленка, которая существовала до 2004 года.

Деревня Виленка была основана в 1897 году белорусскими и прибалтийскими переселенцами из Витебской и Виленской губерний. В 1911 году в посёлке насчитывалось 67 дворов. В 1949 году территории к северу от Томска, включая Виленку, были включены в состав закрытой территории, создаваемой для Сибирского химического комбината и закрытого города Томск-7. Это привело к массовому оттоку населения.

В 2004 году деревня была упразднена. На месте бывшего селения постепенно образовался коттеджно-дачный массив, который стал называться СНТ «Виленский».



Расстояние от посёлка Самусь до СНТ «Виленка» — около 2 км.



Общий план СНТ «Виленка»

### **Инженерно-технические коммуникации**

В СНТ «Виленский» собственники участков самостоятельно подводят необходимые коммуникации, так как это характерно для садоводческих некоммерческих товариществ. В объявлениях о продаже недвижимости упоминаются, например, такие объекты инфраструктуры:

**Электричество.** На участках есть подключение к электросетям (К участкам подведено электричество мощностью до 15 кВт).

**Водоснабжение.** В СНТ есть артезианская скважина, то есть централизованный источник воды, за обслуживание которого отвечает товарищество (с подачей воды по расписанию). Также на участках могут быть личные скважины или колодцы.

**Канализация.** На участках может быть установлен септик.

Централизованные системы отопления или газоснабжения в описании товарищества обычно не упоминаются.

### **Количество земельных участков**

Точное количество земельных участков в СНТ «Виленский» в открытых источниках не указано.

### **Расчистка дорог в зимний период и приспособленность к круглогодичному проживанию**

Согласно сведениям из объявлений о продаже недвижимости, в СНТ «Виленский» возможно круглогодичное проживание.

В объявлениях указывается, что:

*Дом оформлен как жилой:* это ключевой момент, так как статус помещения позволяет официально зарегистрироваться в нем.

*Многие живут постоянно:* в объявлениях упоминается, что в СНТ есть жители, которые живут там круглый год.

*Есть сезонный автобус:* добраться до товарищества можно на общественном транспорте — сезонном автобусном маршруте №142.

*Пропуск не нужен:* участки СНТ находятся за территорией ЗАТО Северск, поэтому для их посещения не требуется пропуск, что упрощает въезд.

### **Расчистка дорог зимой**

Информация о расчистке дорог не является официальной и исходит из тех же объявлений, но она может дать общее представление о ситуации:

*Зимняя уборка производится:* в объявлениях о продаже участков продавцы утверждают, что зимой дороги в СНТ чистят.

*Центральные дороги чистят трактором:* по данным одного из объявлений, центральные дороги в СНТ регулярно очищаются от снега с помощью трактора.

### **Дополнительная информация об инфраструктуре**

Помимо дорог и возможности проживания, в объявлениях также упоминаются и другие важные аспекты инфраструктуры:

- Магазин: на территории СНТ есть магазин с базовым ассортиментом товаров.

**Вывод:** исходя из найденной в открытых источниках информации, СНТ «Виленский» пригодно для круглогодичного проживания: дома имеют статус жилых, а продавцы участков утверждают, что дороги зимой чистят. В товариществе есть необходимые коммуникации и магазин.



Форма участка 70:22:0020604:39 на публичной кадастровой карте

### Количественные и качественные характеристики земельного участка

Вид объекта недвижимости: земельный участок

Вид земельного участка: землепользование

Кадастровый номер: 70:22:0020604:39

Кадастровый квартал: 70:22:0020604

Адрес: Российская Федерация, Томская область, городской округ ЗАТО Северск, территория СНТ Виленский, улица 4-я, квартал 1, земельный участок 69

Площадь уточненная: 606 кв. м

Статус: учтенный

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования: для садоводства

Форма собственности: частная

Кадастровая стоимость: 43 341,12 руб.

Удельный показатель кадастровой стоимости: 71,52 руб./кв. м

### Количественные и качественные характеристики строения

Вид объекта недвижимости: здание

Кадастровый номер: нет данных

Адрес: Российская Федерация, Томская область, городской округ ЗАТО Северск, территория СНТ Виленский, улица 4-я, квартал 1, земельный участок 69

Наименование: Хозяйственная постройка

Назначение: Нежилое

Площадь общая: нет данных (предположительно +/- 15 кв.м.)

Форма собственности: нет данных

Кадастровая стоимость: нет данных

Количество этажей (в том числе подземных): (предположительно – 1)

Право собственности: не зарегистрировано

### 4.1. Анализ ценообразующих характеристик подлежащего продаже имущества

Ценообразующие факторы объекта недвижимости определяют его ценность с точки зрения неограниченного количества инвесторов с типичной рыночной мотивацией.

При исследовании рынка в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования.

Исследуются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объекта оценки и между собой.

Исследуемое имущество обладает ценообразующими факторами, приведенными в Таблице 4.1.1.

Таблица 4.1.1.

Наименование ценообразующего фактора	Описание ценообразующего фактора
Местоположение	Российская Федерация, Томская область, городской округ ЗАТО Северск, территория СНТ Виленский, улица 4-я, квартал 1,
Назначение	Садоводство
Площадь	606 кв.м.
Вид права	Собственность
Расстояние до Томска, км.	22

## **5. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики имущества**

В качестве документа, устанавливающего количественные и качественные характеристики подлежащего продаже имущества, использована выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) №КУВИ-001/2026-18698801, выданная 13 февраля 2026 года филиалом ППК «Роскадастр» по Томской области.

## **6. Анализ рынка, к которому относится имущество, подлежащее продаже имущество**

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.

### **6.1. Общая ситуация в экономике РФ по итогам 2025 года**

По итогам 2025 года экономика России демонстрирует смешанную динамику. С одной стороны, сохраняются положительные тенденции в отдельных секторах и макроэкономических показателях, с другой — наблюдаются замедление роста ВВП, рекордный дефицит бюджета и другие вызовы.

#### **Основные показатели**

Рост ВВП: по разным оценкам, составил около 0,9–1%. Президент Владимир Путин отметил, что за последние три года общий рост ВВП достиг 9,7%, что превышает показатели Еврозоны за тот же период (3,1%).

Промышленное производство: рост на 1%, обрабатывающая промышленность — на 3,1%, сельское хозяйство — на 3,3%. Однако в некоторых отраслях, например в автопроме, зафиксировано снижение выпуска продукции.

Инфляция: ожидается, что к концу года показатель составит около 5,7–5,8%, что ниже целевого уровня в 6%. Годовая инфляция в ноябре продолжила снижаться.

Безработица: снизилась до 2,2%, что ниже уровня прошлого года.

Реальная заработная плата: рост на 4,5% за вычетом инфляции.

Госдолг: составляет 17,7% от ВВП, что является одним из самых низких показателей среди развитых экономик.

Дефицит бюджета: по данным Минфина, достиг рекордных 6 трлн рублей (около 2,6% ВВП). На 2026 год прогнозируется снижение до 1,6%, а в ближайшие три года — не более 1,5%.

#### **Проблемы и вызовы**

Снижение нефтегазовых доходов: падение на 22,4% при сохранении объёмов добычи нефти. Это связано с использованием истощённых месторождений и льготами по НДС.

Рекордный дефицит бюджета: для его покрытия с 2026 года планируется повышение базовой ставки НДС с 20% до 22%. Это может привести к росту цен и сокращению малого бизнеса.

Замедление потребительской активности: рост оборота розничной торговли за 10 месяцев 2025 года составил лишь 2,4% г/г, что значительно ниже показателей 2024 года.

Проблемы в промышленности: большинство отраслей показали снижение, за исключением отдельных сегментов, таких как производство лекарств (+15,6%) и металлических изделий.

Укрепление рубля: аномально крепкий рубль (около 80 рублей за доллар к концу 2025 года) снижает выручку экспортёров и усиливает давление импорта на внутренних производителей.

## **Перспективы**

Ключевая ставка: Банк России снизил ставку до 16% годовых, но дальнейшее снижение будет зависеть от динамики инфляции. Прогнозируется, что в 2026 году средняя ключевая ставка может составить 13–15%.

Инвестиции: ожидается рост в логистике и строительном секторе, поддерживаемом госпрограммами, но в целом инвестиции в основной капитал могут сократиться.

Курс рубля: эксперты прогнозируют ослабление рубля в 2026 году до 85–92 рублей за доллар.

Геополитические факторы: успех мирных переговоров может снизить инфляционное давление и улучшить инвестиционный климат, но сохраняется риск ужесточения санкций.

## **Риски**

Стагфляция: сочетание замедления экономического роста и роста цен, особенно если инфляция будет вызвана ростом издержек, а не снижением спроса.

Проблемы с долгами: рост доли проблемных кредитов в корпоративном секторе, особенно в металлургии, строительстве и автопроме.

Зависимость от внешних факторов: цены на нефть, санкции, геополитическая ситуация продолжают оказывать значительное влияние на экономику.

Таким образом, экономика России в 2025 году столкнулась с рядом вызовов, включая снижение нефтегазовых доходов, рекордный дефицит бюджета и замедление роста. Однако сохраняются устойчивые сектора (ОПК, ИТ, финансы, золотодобыча), а меры по сдерживанию инфляции дают результаты. Прогноз на 2026 год зависит от динамики инфляции, курса рубля и геополитической ситуации.

## **6.2. Основные показатели социально-экономического развития Томской области в 2025 году**

В период с января по июль 2025 года социально-экономическое развитие Томской области характеризовалось следующими тенденциями (на основе статистических данных):

*Индекс промышленного производства* снизился до 98,6%, что указывает на сохранение стабильности в производственном секторе региона.

*Объём продукции сельского хозяйства* увеличился до 99,5%, демонстрируя устойчивость аграрного сектора и его адаптацию к внешним факторам.

*Инвестиции в основной капитал выросли* до 104,8%, что положительно сказывается на долгосрочном экономическом росте и модернизации инфраструктуры.

*Объём строительных работ*, выполненных собственными силами, составил 92,6% относительно аналогичного периода прошлого года, что может указывать на ограничения в ресурсной базе или изменение структуры заказов. Ввод в эксплуатацию жилых домов снизился до 59,2%, что может быть связано с экономическими или регуляторными факторами на рынке недвижимости.

*Оборот розничной торговли* увеличился до 102,2%, отражая рост потребительской активности и устойчивость потребительского рынка.

*Оборот общественного питания* вырос до 102,0%, свидетельствуя о растущем интересе населения к услугам общепита и их доступности.

Объём платных услуг населению снизился до 98,6%, однако сегмент сохраняет стабильность в регионе.

*Индекс потребительских цен* составил 104,5%, что указывает на увеличение стоимости товаров и услуг для конечных потребителей.

*Индекс цен производителей промышленных товаров* снизился до 87,9%, что может быть связано с оптимизацией производственных процессов или изменением структуры предложения.

Среднемесячная заработная плата работников организаций увеличилась в номинальном выражении до 112,3%, а в реальном (с учётом инфляции) — до 101,8%, что свидетельствует об улучшении материального благосостояния населения.

Уровень официально зарегистрированной безработицы на конец июля составил 93,5% относительно уровня прошлого года, что указывает на сохранение занятости в регионе. (Требуется уточнение данных, так как значение выглядит аномально высоким).

### **6.3. Рынок земельных участков для садоводства**

Рынок земельных участков для садоводства в Томской области является важным сегментом региональной экономики, отражающим потребительские предпочтения и инвестиционную активность граждан.

Садоводство, как вид разрешенного использования земель, предполагает ведение гражданами деятельности по выращиванию сельскохозяйственных культур для собственных нужд, что определяет специфику спроса, чувствительного к таким факторам, как экологическая обстановка, наличие инфраструктуры и, прежде всего, транспортная доступность от областного центра - города Томска.

По итогам 2025 года рынок земельных участков в Томской области демонстрировал умеренную динамику. Общий земельный фонд региона оставался стабильным и составлял 31 439,1 тыс. га. Однако в сегменте садоводства и огородничества, как и в целом по рынку, наблюдался ряд структурных изменений.

В частности, отмечалось *сокращение площади земель сельскохозяйственного назначения*, к которым относятся и участки для садоводства, что на фоне стабильного или растущего спроса оказывает повышающее давление на цены. Продолжалась активная работа по вовлечению неиспользуемых земель в оборот, что в долгосрочной перспективе способствует насыщению рынка предложением.

Важным фактором также являлась общая экономическая ситуация, выразившаяся в *снижении объемов ввода жилья* в регионе по сравнению с 2024 годом, что косвенно повлияло и на рынок земли.

**Факторы ценообразования.** Стоимость земельного участка для садоводства в Томской области, как и для любого земельного ресурса, определяется рядом ключевых характеристик. К ним относятся технологические особенности участка (качество и плодородность почв), однако для садоводства критическое значение имеет географическое положение. Благоприятное местоположение, включающее в себя близость к городу, наличие асфальтированных подъездных путей, возможность подключения к электрическим сетям и газоснабжению, является главным фактором, формирующим рыночную стоимость.

**Законодательные ограничения и поддержка.** Региональное законодательство устанавливает определенные рамки для рынка. Для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) максимальный размер участка ограничен 2,5 га, что косвенно влияет и на сегмент садоводства, где участки традиционно меньше. В 2025 году в регионе действовали государственные программы поддержки, в частности, программа «Земля для стройки», а также реализовывались меры по вовлечению неиспользуемых земель в оборот. Эти инициативы способствовали увеличению предложения и активизации рынка.

**Анализ ценовой динамики.** Для проведения анализа были использованы данные о рыночных предложениях, опубликованные на ведущих онлайн-платформах («Авито», «Циан», «Домклик»), а также информация о результатах открытых аукционов, проводимых муниципальными органами власти. Выборка включала в себя предложения 2025 года на земельные участки, предназначенные для садоводства, а также для ведения личного подсобного хозяйства, так как эти категории имеют сходные потребительские свойства.

В результате обработки данных были выделены следующие ценовые диапазоны в зависимости от удаленности от города Томска:

**Ближний пояс (удаление до 20 км от г. Томска).** Участки, расположенные в Томском районе, в непосредственной близости от областного центра, характеризуются максимальной

стоимостью. Цена за одну сотку здесь варьируется от 40 000 до 70 000 руб. и выше. Например, участок площадью 5,9 сотки в садоводческом товариществе «Союз» (Мичуринские 2-е) в Томском районе оценивался в 230 000 руб., что составляет около 38 980 руб. за сотку. Участок в ДНТ «Новые Вешки» Томского района площадью 6,7 сотки был предложен за 450 000 руб., или 67 160 руб. за сотку. На аукционах начальная цена участков в черте города и ближайших пригородах также может быть высокой. Так, участок площадью 960 кв. м (9,6 сотки) на улице Сплавной в Томске был выставлен с начальной ценой 473 000 руб., что эквивалентно примерно 49 270 руб. за сотку.

**Средний пояс (удаление 20-50 км от г. Томска).** По мере увеличения расстояния от города стоимость участков снижается. Для удаленных районов и населенных пунктов, таких как село Калтай или деревня Петрово, цена за сотку составляет от 20 000 до 45 000 руб. Характерным примером является участок в 12 соток в селе Калтай, который оценивался в 45 833 руб. за сотку. Высокая стоимость в данном случае обусловлена наличием асфальтовой дороги, электричества и газа. Участок площадью 2,9 га в деревне Петрово был выставлен по цене 20 690 руб. за сотку.

**Дальний пояс (удаление более 50 км от г. Томска).** Самый низкий ценовой сегмент представлен участками в отдаленных районах и деревнях. Здесь стоимость за сотку может составлять от 4 000 до 15 000 руб. Например, участок площадью 8,5 соток в деревне Итатка предлагался всего за 4 630 руб. за сотку.

Важно отметить, что цены, указанные в объявлениях, являются отправной точкой для торга, в то время как аукционные цены отражают рыночную оценку, сформированную в результате конкурентной борьбы. На аукционах можно приобрести участки как по цене ниже рыночной (например, участок 1118 кв. м в Томске за 29 400 руб. или 2 630 руб. за сотку), так и по цене, близкой к среднерыночным значениям (например, участок в с. т. «Теплотехник» с начальной ценой 338 000 руб. за участок площадью около 600 кв. м или 56 300 руб. за сотку).

Для наглядности основные ценовые интервалы представлены следующим образом:

- Удаление до 20 км: 40 000 - 70 000 руб./сотка.
- Удаление 20-50 км: 20 000 - 45 000 руб./сотка.
- Удаление более 50 км: 4 000 - 15 000 руб./сотка.

Рынок земельных участков для садоводства в Томской области в 2025 году характеризовался прямой и значимой зависимостью цены от удаленности участка от областного центра. Наблюдалась высокая дифференциация цен: стоимость сотки земли в ближнем пригороде может в 10-15 раз превышать цену аналогичного участка в удаленных районах. На формирование цены также оказывали существенное влияние наличие качественной дороги, электро- и газоснабжения. Общая макроэкономическая ситуация и государственные программы вовлечения земель в оборот создавали условия для умеренной динамики рынка, которая, однако, не смогла полностью компенсировать дефицит качественных и удобно расположенных участков. В связи с этим сегмент ближнего пригорода сохранил высокую инвестиционную привлекательность и ценовую стабильность.

#### **Выводы:**

• Ключевым ценообразующим фактором на рынке земельных участков для садоводства в Томской области является удаленность от города Томска, что выражается в снижении средней стоимости одной сотки с 40 000–70 000 руб. в ближнем поясе до 4 000–15 000 руб. в дальнем поясе.

• Ценовой диапазон предложений на участки для садоводства в 2025 году был чрезвычайно широк - от 2 630 руб. за сотку на торгах в черте города до 67 160 руб. за сотку в престижных дачных товариществах Томского района, что подтверждает высокую сегментацию рынка.

- Несмотря на государственные меры по вовлечению неиспользуемых земель и программу «Земля для стройки», предложение качественных участков с развитой инфраструктурой в пределах транспортной доступности Томска остается ограниченным, что способствует поддержанию стабильно высоких цен в этом сегменте.

При составлении данного материала использована информация, размещенная на порталах:

- Данные с сайта «Муниципальные торги города Томска» ([torgi.admin.tomsk.ru](http://torgi.admin.tomsk.ru)).
- Данные с сайта «Купля/продажа недвижимости в Томске» ([tomsk.ru09.ru](http://tomsk.ru09.ru)).
- Аналитический портал о недвижимости «Бюллетень недвижимости» ([bn.ru](http://bn.ru)).

## 7. Описание процесса определения начальной цены подлежащего продаже имущества

### Общие термины и определения

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Метод проведения оценки объекта оценки** – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки в процессе оценки.

**Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Факторы ценообразующие** — это причины, воздействующие непосредственно или опосредованно на формирование цены.

## **7.1. Определение начальной цены подлежащего продаже имущества сравнительным подходом**

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Перед определением стоимости с целью проверки равноценности сделки:

- анализируются ценообразующие факторы исследуемого имущества;
- исследуется рынок, к которому относится исследуемое имущество;
- выносится суждение в отношении предполагаемой стоимости на основе подобранных аналогов, которые схожи по своим ценообразующим характеристикам с исследуемым имуществом.

В связи с тем, что на рынке не удалось выявить объекты, которые были бы сопоставимы по своим ценообразующим характеристикам с исследуемым имуществом - для определения начальной цены подлежащего продаже имущества была использована его кадастровая стоимость.

### **Обоснование использования кадастровой стоимости для определения начальной цены подлежащего продаже имущества**

В соответствии со статьей № 3 ФЗ от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О государственной кадастровой оценке" при определении кадастровой стоимости используется рыночная информация и иная информация, связанная с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости.

В том числе, принимаются во внимание:

- Престижность района
- Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
- Цены предложений на рынке сопоставимых объектов
- Доступность объекта (транспортная и пешеходная)
- Качество окружения (рекреация и экология)
- Физические характеристики
- Характеристики земельного участка
- Размеры и материалы строения
- Износ и потребность в ремонте
- Состояние окружающей застройки
- Обеспеченность связью и коммунальными услугами
- Наличие парковки
- Состояние системы безопасности

Таким образом, использование кадастровой стоимости для принятия ее в качестве начальной цены реализации допустимо и целесообразно.

Расчет незарегистрированной постройки как совокупности материальных компонентов для утилизации произведен путем расчета потенциальной прибыли от продажи материалов после демонтажа постройки.

Определена стоимость кирпича б/у и листовой жести как металлолома.

Учтены коэффициенты реализуемости материалов, оптовые цены на кирпич (4500 руб. за 4000 шт.) и стоимость жести (8 руб./кг).

Итоговая сумма дохода составила 3600 рублей, что отражает реальную стоимость возвратных материалов с учетом их износа и рыночной конъюнктуры.

Пояснение расчета приведено в Приложении 3.

#### **8. Итоговый вывод об определении начальной цены продажи**

В результате анализа собранной информации и проведенных расчетов начальная цена подлежащего продаже земельного участка общей площадью 606 кв. м, кад. № 70:22:0020604:39, по адресу: Томская область, городской округ ЗАТО Северск, территория СНТ «Виленский», ул. 4-я, квартал 1, з/у 69 с расположенной на нем постройкой определена в размере (округленно):

**43 000 (сорок три тысячи) руб.**

земельный участок общей площадью 606 кв. м, кад. № 70:22:0020604:39

**3 600 (три тысячи шестьсот) руб.**

постройка как совокупность материальных компонентов для утилизации

Приложение 1: Фотографии имущества







## Приложение 2: Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

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

13.02.2026г.

№ КУВИ-001/2026-18698801

На основании запроса от 12.02.2026, поступившего на рассмотрение 12.02.2026, сообщаем, что правообладателю Бикмаев Николай Константинович; дата рождения: 03.10.1995; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 69 15 № 679098 от 27.10.2015 выдан: Отделом УФМС России по Томской области в Томском районе гор. Томска; СНИЛС: 171-709-088 73; адрес места жительства или места пребывания: Томская область, г. Северск, ул. Солнечная, д. 13, кв. 154., в период с 27.09.2022 по 05.02.2026 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	70:22:0010109:769	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Российская Федерация, Томская область, городской округ ЗАТО Северск, город Северск, улица Солнечная, дом 13, квартира 154	
		Площадь:	43.2	
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 3/8	
		дата государственной регистрации:	29.04.2025	
		номер государственной регистрации:	70:22:0010109:769-70/060/2025-9	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры, выдан 12.08.2019  Соглашение, выдан 29.05.2024 Документ нотариально удостоверен: 29.05.2024 Пилецкий А.М нотариус нотариального округа город Северск 70/72-н/70-2024-3-357	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	70:22:0010109:769-70/060/2025-12
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	70:22:0010109:769	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Российская Федерация, Томская область, городской округ ЗАТО Северск, город Северск, улица Солнечная, дом 13, квартира 154	
		Площадь:	43.2	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040000978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		ВЕДЕРНИКОВА Е.Н. инициалы, фамилия
		Ведущий инженер полное наименование должности

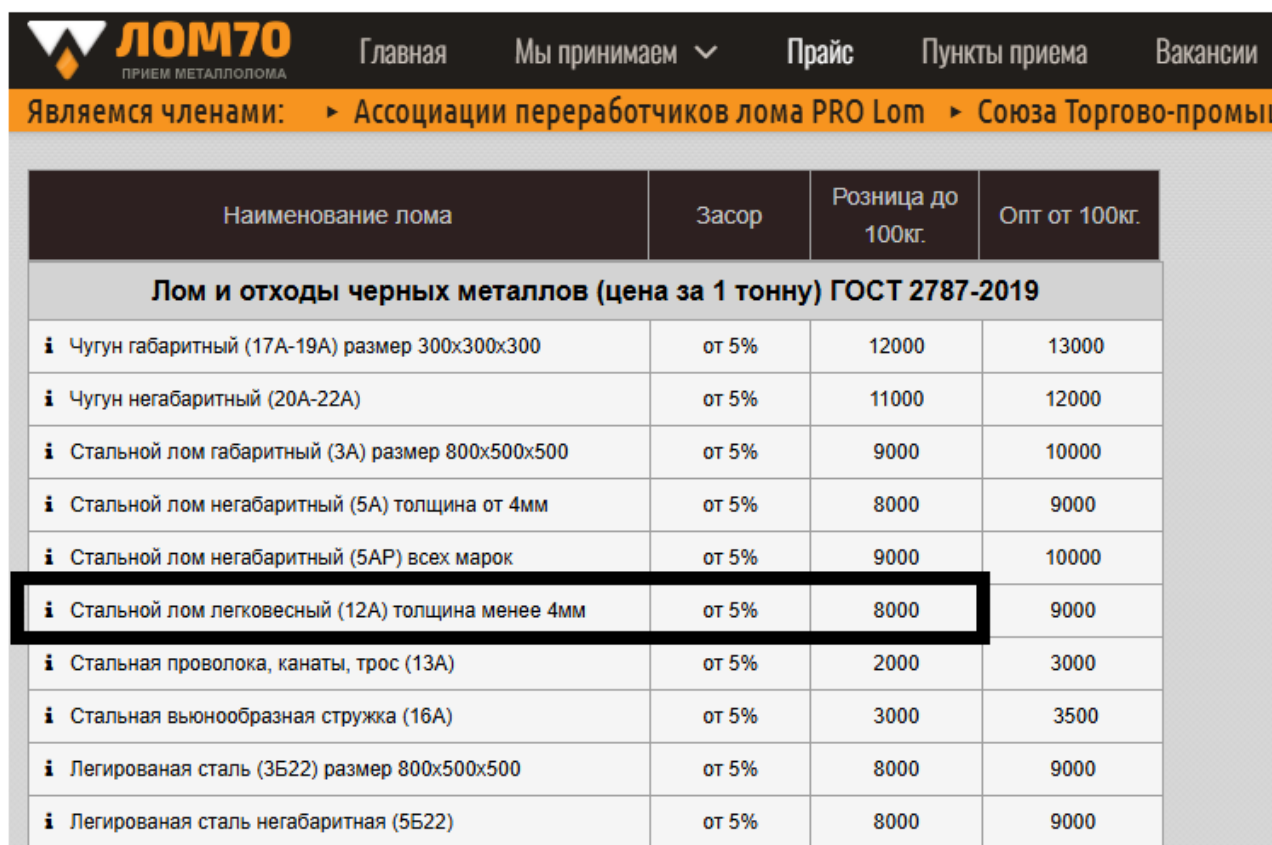
2.2	вид права, доля в праве:	Общая совместная собственность
	дата государственной регистрации:	20.08.2019
	номер государственной регистрации:	70:22:0010109:769-70/060/2019-4
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры, выдан 12.08.2019
	дата государственной регистрации прекращения права:	29.04.2025
2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	70:22:0010109:769-70/060/2019-5
3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	70:22:0020604:39
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для садоводства
	Местоположение:	Российская Федерация, Томская область, городской округ ЗАТО Северск, территория СНТ Виленский, улица 4-я, квартал 1, земельный участок 69
	Площадь:	606 +/- 17
3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	14.05.2025
	номер государственной регистрации:	70:22:0020604:39-70/060/2025-2
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 13.05.2025
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	не зарегистрировано	
Получатель выписки		Меерченко Дмитрий Игоревич

за содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, обремененные на территории Российской Федерации. Наличие сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР  
наименование должности

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ВЕДЕРНИКОВА Е.Н.
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
Сертификат: 8399714818479799806552191040001978443 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			

### Приложение 3. Ссылки на источники информации, использованной при определении стоимости



ЛОМ70  
ПРИЕМ МЕТАЛЛОЛОМА

Главная Мы принимаем ▾ Прайс Пункты приема Вакансии

Являемся членами: ▶ Ассоциации переработчиков лома PRO Lom ▶ Союза Торгово-промышленников

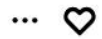
Наименование лома	Засор	Розница до 100кг.	Опт от 100кг.
<b>Лом и отходы черных металлов (цена за 1 тонну) ГОСТ 2787-2019</b>			
<b>i</b> Чугун габаритный (17А-19А) размер 300х300х300	от 5%	12000	13000
<b>i</b> Чугун негабаритный (20А-22А)	от 5%	11000	12000
<b>i</b> Стальной лом габаритный (3А) размер 800х500х500	от 5%	9000	10000
<b>i</b> Стальной лом негабаритный (5А) толщина от 4мм	от 5%	8000	9000
<b>i</b> Стальной лом негабаритный (5АР) всех марок	от 5%	9000	10000
<b>i</b> Стальной лом легковесный (12А) толщина менее 4мм	от 5%	8000	9000
<b>i</b> Стальная проволока, канаты, трос (13А)	от 5%	2000	3000
<b>i</b> Стальная вьюнообразная стружка (16А)	от 5%	3000	3500
<b>i</b> Легированная сталь (3Б22) размер 800х500х500	от 5%	8000	9000
<b>i</b> Легированная сталь негабаритная (5Б22)	от 5%	8000	9000

URL: <https://lom70.ru/priyom-tsvetnyih-metallor-v-tomske.html#chermet>  
(дата обращения: 08.05.2026)

Главная > ... > Стройматериалы > Строительство стен

# Кирпич бу

4 500 ₽



Запросить доставку

Авито Доставка.  
Гарантия возврата денег, если товар не подойдёт  
[Об Авито Доставке](#)

## Продавец

4,3 ★★★★★ 17 отзывов  
Частное лицо · На Авито с 2020 года  
2 объявления  
[Подписаться](#)



Эковклад: -127 кг CO<sub>2</sub>

Отвечает около часа

Показать телефон

Написать



## Местоположение

Томск

[Узнать больше](#)

## Характеристики

Состояние: Б/у

Доступность: В наличии

## Описание

продам бу кирпич чистый по 400 шт в поддоне, в наличии 10 поддонов

№ 2508165762 · 24 апреля в 21:47 · 3611 просмотров (+0 сегодня)

URL: [https://www.avito.ru/tomsk/remont\\_i\\_stroitelstvo/kirpich\\_bu\\_2508165762](https://www.avito.ru/tomsk/remont_i_stroitelstvo/kirpich_bu_2508165762)  
(дата обращения: 08.05.2026)

## Пояснения к расчету ценности материальных компонентов, предполагаемых к получению от разбора строения

### Сводка рыночных данных

Параметр	Значение	Источник
Цена кирпича б/у (партия, 4000 шт.)	4500 руб. ( $\approx 1,125$ руб./шт.)	Объявление на Avito
Рыночная цена кирпича б/у (штучная продажа в Томске)	$\sim 19-35$ руб./шт.	справочно (для контраста с оптовой ценой)
Цена лома листовой жести	8000 руб./т (8 руб./кг)	Пункт приёма "Лом70" в Томске
Категория металлолома	12А (легковесный, толщина <4 мм)	технические условия

### 1. Расчёт стоимости возвратных материалов (уточнённые значения)

#### 1. Стоимость кирпича из объявления (по оптовой партии)

Объявление не указывает количество в поддоне, но есть уточнение: один поддон обычно вмещает около 400 шт.

$10 \text{ поддонов} \times 400 \text{ шт./поддон} = 4000 \text{ шт.}$

В объявлении указана цена за 10 поддонов = 4500 руб.:

Исходное (геометрическое) количество по исходным данным: 4800 шт.

Доля, пригодная к реализации после износа/боя (коэффициент реализуемости): примем 0,6.

Реализуемое количество:  $4800 \text{ шт.} \times 0,6 = 2880 \text{ шт.}$  — именно это количество укладывается в пределы, кратные поддонам из объявления. Поэтому в модели берём 2880 шт.

Расчёт:

$2880 \text{ шт.} \times 4500 \text{ руб.} / 4000 \text{ шт.} = 3240 \text{ руб.}$

#### 2. Стоимость лома листовой жести

Предполагаемый чистый сбор (без учёта боя) — 57 кг.

Расчёт с учётом реализуемости (коэффициент 0,75):

$57 \text{ кг} \times 0,75 = 42,75 \text{ кг}$  (принимается 43 кг)

$43 \text{ кг} \times 8 \text{ руб./кг} = 344 \text{ руб.}$

### 3. Доход от реализации возвратных материалов

$3240 \text{ руб. (кирпич)} + 344 \text{ руб. (жесть)} = 3584 \text{ руб. (округленно 3 600 руб.)}$