

Арбитражный управляющий Борухин Владимир Сергеевич  
634027, г. Томск, пр. Мира, 74/3, кв. 2, тел.: +7 962 785 1597, эл. почта: v.borukhin@yandex.ru

---

## ОТЧЁТ

об определении начальной цены продажи имущества

г. Томск, 2026

## 1. Основные факты и выводы

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

Решение Арбитражного суда Томской области по делу А67-10472/2025 от 17.12.2025.

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

В результате анализа собранной информации и проведенных расчетов начальную цену подлежащему продаже праву собственности на Земельный участок с кадастровым номером 70:21:0112002:364, площадью 455 кв. м. уточненная площадь, погрешность 7.0, адрес (местоположение): Томская область, г. Томск, с. т. «Зорька», улица № 7, 27 допустимо принять по состоянию на 08.05.2026 равной (округленно):

224 269 (двести двадцать четыре тысячи двести шестьдесят девять) руб. 50 копеек

Финансовый управляющий

Борухин В.С.

## 2. Сведения о финансовом управляющем, подписавшем отчет

Арбитражный управляющий	Борухин Владимир Сергеевич (ИНН 544052583039, СНИЛС 154-761-982 97)
Адрес для корреспонденции	634027, г. Томск, пр. Мира, д. 74/3, кв. 2
E-mail	v.borukhin@yandex.ru
СРО АУ	Саморегулируемая межрегиональная общественная организация "Ассоциация антикризисных управляющих" (ИНН 6315944042, ОГРН 1026300003751)
Адрес СРО АУ	443072, г. Самара, Московское шоссе, 18-й км

## 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)

Земельный участок с кадастровым номером 70:21:0112002:364, площадью 455 кв. м. уточненная площадь, погрешность 7.0, адрес (местоположение): Томская область, г. Томск, с. т. «Зорька», улица № 7, 27, а именно:

Вид права, доля в праве	Собственность
Кадастровый номер	70:21:0112002:364
Площадь, кв.м.	455, Уточненная площадь, погрешность 7.0

Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Для садоводства
Адрес	Томская область, г. Томск, с. т. «Зорька», улица № 7, 27

Геоинформационный портал

[Назад в найденные объекты](#)

Земельный участок: 70:21:0112002:364

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	08.11.2005
Кадастровый номер	70:21:0112002:364
Кадастровый квартал	70:21:0112002
Адрес	Томская область, г. Томск, с.т. "Зорька", улица № 7, 27
Площадь уточненная	455 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для садоводства
Форма собственности	Частная

Геоинформационный портал

[Назад в найденные объекты](#)

Земельный участок: 70:21:0112002:364

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	08.11.2005
Кадастровый номер	70:21:0112002:364
Кадастровый квартал	70:21:0112002
Адрес	Томская область, г. Томск, с.т. "Зорька", улица № 7, 27
Площадь уточненная	455 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для садоводства
Форма собственности	Частная

Расстояние от г. Томска – 12 км.

Общественный транспорт: присутствует.

Электричество (свет): присутствует.

Водоснабжение: по расписанию, два раза в неделю, подается один час.

Канализация (водоотведение): не предусмотрено.

Участок является заброшенным, неосвоенным, огороженным, заросшим кустарниками.

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

В качестве документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики подлежащего продаже имущества, были использованы:

- сведения из ЕГРН;
- фотографии объекта оценки;
- пояснения должника.

### 6.1. Определение начальной цены продажи 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.

#### 6.1.1. Определение начальной цены продажи земельного участка

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
- Состояние окружающей застройки
- Обеспеченность связью и коммунальными услугами
- Состояние системы безопасности

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

Кадастровая стоимость земельного участка, согласно данным ЕГРН, составляет 224 269 руб. 50 коп.

#### 7. Итоговая величина начальной цены продажи имущества

В результате анализа собранной информации и проведенных расчетов начальную цену подлежащего продаже права собственности на земельный участок с кадастровым номером 70:21:0112002:364, площадью 455 кв. м. уточненная площадь, погрешность 7.0, адрес (местоположение): Томская область, г. Томск, с. т. «Зорька», улица № 7, 27 допустимо принять по состоянию на 08.05.2026 равной (округленно) 224 269 (двести двадцать четыре тысячи двести шестьдесят девять) руб. 50 копеек

Фотографии имущества должника:

- Вид на земельный участок 1



- Вид на земельный участок 2



- Вид на земельный участок 3



- Вид на земельный участок 4



- Вид на земельный участок 5



- Вид на земельный участок 6



- Вид на земельный участок 7



- Вид на земельный участок 8



Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	70:21:0112002:364

**Сведения об основных характеристиках объекта**

Номер кадастрового квартала	70:21:0112002
Дата присвоения кадастрового номера	08.11.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Томская область, г. Томск, с.т. "Зорька", улица № 7, 27
Площадь, м <sup>2</sup>	455, Уточненная площадь, погрешность 7.0
Категория земель, к которой отнесен земельный участок	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб	224269.5
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	Данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	Для садоводства
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Комарова Кристина Витальевна
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	Данные отсутствуют
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Синявская Инга Геннадьевна



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c  
Владелец: Росреестр  
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f  
Владелец: Минцифры России  
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	70:21:0112002:364

**Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях**

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Синявская Инга Геннадьевна, 15.08.1975, СНИЛС 119-104-364 26, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 69 20, номер: 932680, выдан: УМВД России по Томской области 08.09.2020
	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 70:21:0112002:364-70/052/2021-3, 16.06.2021
	Основание государственной регистрации	Договор дарения, выдан 02.06.2021
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c  
Владелец: Росреестр  
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f  
Владелец: Минцифры России  
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта		Земельный участок
Кадастровый номер		70:21:0112002:364
1.2	Правообладатель (правообладатели)	Синявский Геннадий Александрович, 20.04.1948
	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность, 70:21:0112002:364-70/001/2017-1, 26.12.2017
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	16.06.2021, 70:21:0112002:364-70/052/2021-2
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу

