

7Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков  
ОБЩЕРОССИЙСКОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ «Русское  
Общество Оценщиков» №0000657 от 22.07.2020 г.

Индивидуальный предприниматель  
Чернов Сергей Михайлович  
ОГРН №304547119500011 от 13.07.2004 г.  
г. Куйбышев, квартал 1 дом 14 кв. 3  
ИНН 545209633282  
р/с 40802810944050013329 в ПАО Сбербанк  
к/с 30101810500000000641 БИК 045004641  
Страховой полис АО «Альфа Страхование»  
№0991R/776/51066/25  
Срок действия с 12.12.2024 г. по 11.12.2025 г.  
т. (38362) 67006, 8-913-945-3915

**УТВЕРЖДАЮ**

\_\_\_\_\_ **Чернов С.М.**

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ **2025 г.**

## **ОТЧЕТ №-2025/10/004**

**об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости в составе:**

**Квартира общей площадью 37,4 кв.м.**

**расположенная по адресу:**

**Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район  
Убинский, сельское поселение Убинский сельсовет, село Убинское, улица  
Линейная, дом 5, квартира 2.**

**Дата составления отчёта: 09 октября 2025 года.**

**Дата оценки объекта: 09 октября 2025 года.**

**Дата осмотра объекта: 09 октября 2025 года.**

**Заказчик:**

**Администрация Убинского сельсовета  
Убинского района Новосибирской  
области в лице Главы Убинского  
сельсовета Бояркина Владимира  
Алексеевича**

**Оценщик:**

**ИП Чернов С.М.**

**Юридический адрес:**

**632383, г. Куйбышев,  
квартал 1, дом 14, кв.3**

**Местонахождение: г. Куйбышев,  
ул. Гуляева, дом 1а**

**тел. (38362) 67-006, 8-913-9453915**

**Куйбышев 2025 г.**

## **Уважаемый Владимир Алексеевич!**

По Вашей просьбе на основании договора на оценку № 2025/10/004 от 06 октября 2025 года оценщик Чернов С.М. провел определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости в составе:

Квартира общей площадью 37,4 кв.м.,  
расположенная по адресу:  
Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Убинский, сельское  
поселение Убинский сельсовет, село Убинское, улица Линейная, дом 5, квартира 2.

Оценка рыночной стоимости объекта проводилась по состоянию на 09 октября 2025 года на основании осмотра и предоставленных документов.

Результаты анализа имеющейся в моем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что на момент оценки рыночная стоимость, округленно, составляет:

Квартира общей площадью 37,4 кв.м.,  
расположенная по адресу:  
Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Убинский, сельское  
поселение Убинский сельсовет, село Убинское, улица Линейная, дом 5, квартира 2

**296 200 (Двести девяносто шесть тысяч двести) рублей.**

Развернутая характеристика оцениваемого объекта, а также данные о проведенных расчетах приведены в письменном отчете. Оценка была проведена, а отчет составлен с использованием стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденных Советом РОО 29.12.2020 г., протокол № 29; Налоговый кодекс РФ, Гражданский кодекс.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к оценщику.

С уважением, Чернов С.М.

## **1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

- 1.1. Основание для проведения оценки
- 1.2. Основные факты и выводы
  - 1.2.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки
  - 1.2.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке
  - 1.2.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки
- 1.3. Задание на оценку
- 1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике
  - 1.4.1. Сведения о Заказчике
  - 1.4.2. Сведения об Оценщике, осуществляющем частную практику.
  - 1.4.3. Информация о привлекаемых к проведению оценки специалистов
- 1.5. Заявление о соответствии
- 1.6. Допущения и ограничивающие условия, использованные Оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)
- 1.7. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки
- 1.8. Оцениваемые права
- 1.9. База оценки. Обоснование применения
- 1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения
- 1.11. Используемая терминология и основные понятия

## **2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

- 2.1. Описание района окружения объекта оценки
- 2.2. Точное описание объекта оценки (с приведением ссылок на документы, устанавливающие его количественные и качественные характеристики)
  - 2.2.1. Описание земельного участка
  - 2.2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки
  - 2.2.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки объекта оценки
  - 2.2.4. Информация о текущем использовании объекта оценки
  - 2.2.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость
  - 2.2.6. Перечень документов используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
  - 2.2.7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

## **3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ)**

- 3.1 Основные показатели развития экономики РФ
  - 3.1.2. Социально-экономическое положение Новосибирской области в январе – феврале 2025 г. (информация о политических, экономических и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки ([www.novosibstat.gks.ru](http://www.novosibstat.gks.ru) от 07.04.2025 г.))
  - 3.1.3. Сведения о с.Убинское
- 3.2. Анализ наиболее эффективного использования
  - 3.2.1. Наиболее эффективное использование земельного участка, как свободного
  - 3.2.2. Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями
  - 3.2.3. Вывод по разделу 3.2.
- 3.3. Обзор сегмента рынка недвижимости, анализ рынка объекта оценки
  - 3.3.1. Купля продажа недвижимости жилого назначения
  - 3.3.2. Аренда недвижимости жилого назначения

3.3.3. Исследование рынка в тех сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости

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

3.3.5. Анализ рынка ценообразующих факторов, влияющих на его стоимость

3.3.6. Анализ ликвидности объекта оценки.

3.3.7. Вывод по разделу 3.3.

## **4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ**

4.1. Выбор методов оценки в рамках различных подходов

4.1.1. Затратный подход

4.1.2. Доходный подход

4.1.3. Сравнительный подход

## **5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

5.1. Выбор методов оценки в рамках различных подходов

5.2. Сравнительный подход

5.2.1. Общие положения

5.2.2. Выбор и обоснование объектов аналогов, выбор единиц сравнения

5.2.3. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. Обоснование корректировок. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам аналогам. Расчет стоимости по сравнительному подходу

5.2.4. Вывод по разделу 5.2.

5.3. Согласование результатов, полученных разными подходами. Итоговая величина стоимости объекта оценки

5.3.1. Описание процедуры согласования

5.3.2. Обоснование выбора использования весов

## **6. ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОЦЕНКИ**

## **7. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ДОКУМЕНТОВ**

## **8. ПРИЛОЖЕНИЕ**

8.1. Документы Оценщика, выполнившего отчет

8.2. Ксерокопия источников информации

8.3. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основание для проведения оценки

Договор на оценку № 2025/10/004 от 06 октября 2025 года.

### 1.2. Основные факты и выводы

#### 1.2.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

- Объект оценки – квартира, общей площадью 37,4 кв.м.
- Описание жилого дома – 2-х комнатная квартира, назначение: жилое. Стены – шлаколитые. Перекрытия – деревянные.
- Площадь объекта оценки - общая - 37,4 кв.м.
- Кадастровый (или условный) номер: 54:25:010140:300.
- Тип оцениваемого имущества – 2-х квартирный 1-но этажный жилой дом.
- Адрес объекта оценки – Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Убинский, сельское поселение Убинский сельсовет, село Убинское, улица Линейная, дом 5, квартира 2.
- Год постройки (ввода в эксплуатацию) жилого дома – нет данных.
- Текущее использование объекта оценки – **квартира** – жилое помещение.
- Наиболее эффективное использование объекта оценки – текущее использование.
- Существующие права – собственность.
- Субъект права – Убинский сельсовет Убинского района Новосибирской области.
- Оцениваемые права - право собственности.

#### 1.2.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование подхода	Стоимость, руб.	Весовой показатель
1	Затратный подход	Не применялся	
2	Сравнительный подход	296 200	1
3	Доходный подход	Не применялся	
<b>Средневзвешенная стоимость, руб.</b>		296 200	

#### 1.2.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на 09 октября 2025 года, округленно, составляет:

**Квартира общей площадью 37,4 кв.м.,  
расположенная по адресу:**

**Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Убинский, сельское поселение Убинский сельсовет, село Убинское, улица Линейная, дом 5, квартира 2**

**296 200 (Двести девяносто шесть тысяч двести) рублей.**

### 1.3. Задание на оценку

Основание для проведения работ по оценке	Договор № 2025/10/004 от 06 октября 2025 года.
Предмет договора	Определение рыночной стоимости единого объекта оценки
Наименование объектов оценки	Квартира, общей площадью 37,4 кв.м.
Год постройки (ввод в эксплуатацию)	Нет данных
Вид права на квартиру	Собственность
Правообладатели объекта оценки	Согласно предоставленной Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных

	правах на объект недвижимости, собственником объекта оценки является: Убинский сельсовет Убинского района Новосибирской области
Существующие ограничения (обременения) права	Не выявлено
Цель оценки	Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи поведения оценки)	Результатом оценки является величина стоимости объекта оценки. Результат оценки предполагается использовать как стоимость объекта оценки для совершения сделки купли-продажи.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Альтернативное использование данного отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством, примененными стандартами.</li> <li>2. Во избежании некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.</li> </ol>
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Валюта оценки	Рубль РФ
Единица измерения	Квадратный метр
Дата оценки:	09 октября 2025 года
Дата осмотра:	09 октября 2025 года
Срок проведения оценки:	09 октября 2025 года
Дата отчета:	09 октября 2025 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничительные условия приведены в разделе 1.6 настоящего отчета
Заключение специальных экспертиз	В отношении объекта оценки специальные экспертизы не выполнялись.

## 1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

### 1.4.1. Сведения о заказчике

Заказчик	Администрация Убинского сельсовета Убинского района Новосибирской области Юридический адрес: 632520, Новосибирская область, Убинский район, село Убинское, ул. Ленина, 23 ИНН <b>5439100339</b> КПП <b>543901001</b> Банк: <b>Сибирское ГУ Банка России//УФК по Новосибирской области г. Новосибирск</b> Бик: 015004950 КС (казначейский счет, р/с) <b>03231643506544405101</b> ЕКС (единый казначейский счет) <b>40102810445370000043</b> ОКПО 04202947 ОКТМО 50654440 ОКATO 50254840001 ОКВЭД 84.11.31 ОКОГУ 3300500 ОКФС 14 ОКОПФ 75404 ОГРН 1025406024951 Код по сводному реестру 50301293
----------	--

#### **1.4.2. Сведения об Оценщике, осуществляющем частную практику**

Оценщик, которым непосредственно выполнена работа:

Чернов Сергей Михайлович, паспорт: серия 50 20 № 202151, выданный ГУ МВД России по Новосибирской области 20.02.2021 года (код подразделения 540-026).

Член ОБЩЕРОССИЙСКОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ Русского Общества Оценщиков с 07.12.2007 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков ОБЩЕРОССИЙСКОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ «Русское Общество Оценщиков» №0000657 от 22.07.2020 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №036569-1 от 07.05.2024 г.

Специалист по оценке предприятия (бизнеса), диплом НГУЭиУ, серия ПП №633034, регистрационный №257 от 04 июня 2004 г.

Свидетельство о повышении квалификации в НГУЭиУ – «НИНХ» по программе «Оценочная деятельность» в объеме 106 часов с 01 марта 2010 г. по 29 марта 2010 г.

Страхование гражданской ответственности оценщика: Страховой полис АО «Альфа Страхование» №0991R/776/51066/24. Срок действия с 12.12.2024 г. по 11.12.2025 г.

Стаж работы в оценочной деятельности: 20 лет.

Место нахождения: Россия, НСО, г.Куйбышев, ул.Гуляева-1а (здание Сбербанк) тел:8(383-62)67-006.

#### **1.4.3. Информация о привлекаемых к проведению оценки специалистов**

В данной работе в качестве дополнительно привлеченных специалистов никто не привлекался.

#### **1.5. Заявление о соответствии**

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

- Факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика.
- Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями.
- Оценщик не имеет ни текущего, ни будущего интереса в оцениваемом имуществе.
- Вознаграждение за проведение оценки никак не связано с результатом оценки.
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения.
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения.
- Оценщик произвел обследование имущества лично.
- Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета.
- Имя, профессиональная квалификация Оценщика указаны в п. 1.4.2.

#### **1.6. Допущения и ограничивающие условия, использованные Оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)**

Отчет по оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемых объектов находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по моим предположениям не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может

гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации;

- в процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась. В оценке я исходил из достоверности документов подтверждающих право собственности на объект оценки.

- объект оценки осмотрен снаружи и внутри, произведено фотографирование.

Отчет по оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничениями:

- выдержки из отчета и сам отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с назначением, определенным в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;
- все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может изменяться.

## 1.7. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

### 1. *Постановка цели и задачи.*

Цель оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки.

Задача: определение процесса оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

### 2. *Составление плана работ.*

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- 1) Заключение с Заказчиком договора об оценке.
  - 2) Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
  - 3) Анализ рынка, к которому относится объект оценки, текущая конъюнктура и тенденции на рассматриваемом рынке, подбор аналогов объекта оценки и обоснование их выбора.
  - 4) Работа с технической и другой документацией, при необходимости с привлечением специалистов соответствующего профиля.
  - 5) Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.
  - 6) Выбор методов оценки.
  - 7) Проведение расчетов и анализ результатов.
  - 8) Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
  - 9) Составление развернутого отчета об оценке.
  - 10) Передача Заказчику отчета об оценке.
3. Сбор и анализ **общеэкономических данных**. Общеэкономические данные собираются на уровне района, города, региона и даже национальном и международном уровнях в зависимости от рассматриваемого имущества. Для лучшего понимания ситуации с конкретным имуществом исследуются социальные, экономические, политические и экологические факторы, которые способны влиять на рыночную стоимость. Следует также детально изучить любые другие специфические факторы. (ССО РОО 2020).
4. Сбор и анализ **данных, специфических для оцениваемого имущества**. Сюда входят данные о конкретном месторасположении имущества и улучшениях, данные о затратах и амортизации, данные о доходах и расходах, данные о ставке капитализации и доходности, история нахождения в собственности и использования и другая информация, которая признается значимой и обычно принимается в расчет соответствующими покупателями и продавцами в их переговорах и сделках. (ССО РОО 2020).
5. Сбор и анализ **данных о спросе и предложении**, наиболее вероятный рынок для данного имущества. Их анализ проводится для того, чтобы получить перечень объектов имущества,



которые конкурируют с рассматриваемым имуществом за долю на рынке. Также анализируются данные об объектах, которые могут быть приспособлены, или о новых объектах имущества, которые будут построены и которые, соответственно, увеличат конкурентное предложение. Анализ рынков проводится с целью установления рыночных тенденций, связи между спросом и предложением, ставок поглощения и другой специфической для рынка информации. (ССО РОО 2020).

6. **Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ).** Вывод делается на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимости для района расположения объекта.
7. **Оценка стоимости земельного участка.** Если земельный участок входит в состав оцениваемого объекта, оценка его стоимости проводится, как правило, отдельно от оценки стоимости расположенных на нем зданий и сооружений. Сначала проводится *анализ НЭИ* участка, как свободного. Затем — *анализ НЭИ* участка с имеющимися улучшениями. Экономически рациональный собственник, стремящийся к максимизации полезности, выберет именно такой вариант использования объекта, которому будет соответствовать его наивысшая стоимость. Не обязательно им окажется существующий вариант использования объекта, поэтому оценщик должен рассмотреть альтернативные решения и найти среди них наилучшее.
8. **Применение различных подходов к оценке стоимости.** Для оценки рыночной стоимости объекта оценщик рассматривает возможность применения (или обосновывает отказ от применения) трех подходов: затратного, доходного, сравнительного.
9. **Согласование.** На этапе согласования оцениваются достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и устанавливается окончательная оценка объекта на основании данных того подхода, который расценён как наиболее надёжный. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д.
10. **Составление отчета об оценке.** Отчет об оценке — итоговый документ, предоставляемый Заказчику и содержащий заключение о стоимости объекта оценки.  
Отчет собственноручно подписывается оценщиком и заверяется печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

## 1.8. Оцениваемые права

Определение рыночной стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате сделки купли-продажи, от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Согласно предоставленной Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости – квартира находится в собственности. Собственником является: *Убинский сельсовет Убинского района Новосибирской области*

В данной работе оцениваемым правом на объект оценки является право собственности.

*Право собственности* включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (*Гражданский кодекс РФ, ч. 1, ст. 209*). Оценка прав, а не физического актива, обусловлено трактовкой стандартов РОО (ССО РОО 2020).

При переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания (сооружения) переходят

права на земельный участок, определяемые соглашением сторон (*Статья 273 ГК РФ. Переход права на земельный участок при отчуждении находящихся на нем зданий или сооружений*).

### 1.9. База оценки. Обоснование применения

Согласно ФСО, под термином «рыночная стоимость» в настоящем отчёте понимается следующее: наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Рыночная стоимость имущества может быть определена при наличии следующих условий:

- 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;
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки, с чьей-либо стороны, не было;
- Платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

Являясь функцией экономической ситуации на рынке, рыночная стоимость определяется на **базе основных принципов оценки** - спроса и предложения, замещения, баланса, соответствия. Кроме того, на рыночную стоимость влияют такие экономические факторы, как полезность, покупательная способность, дефицитность, и так далее.

Другими словами, рыночная стоимость отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке, и ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения.

### 1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Настоящий Отчет об оценке выполнен с использованием стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденных Советом РОО 29.12.2020 г., протокол № 29. Данные стандарты использованы, поскольку они являются обязательными.

### 1.11. Используемая терминология и основные понятия

Общие понятия оценки:

- К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
- Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
- Стоимости объекта оценки - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.
- Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
- Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
- Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
- Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

- При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а так же достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласование (обобщение) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
- При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
- Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
- Рыночная стоимость определяется при целях оценки - при изъятии имущества для гос. нужд, при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества, при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке, при определении стоимости не денежных вкладов в уставной капитал, при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.
- Инвестиционная стоимость - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. при этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.
- Ликвидационная стоимость определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.
- Кадастровая стоимость определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности определяется для целей налогообложения.

## **2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **2.1. Описание района окружения объекта оценки**

- Объект оценки - квартира, общей площадью 37,4 кв.м. Адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Убинский, сельское поселение Убинский сельсовет, село Убинское, улица Линейная, дом 5, квартира 2.
- Тип и качество окружающей застройки – объект оценки расположен в районе малоэтажных жилых домов с приквартирными участками.
- Транспортная доступность – улица, ведущая в рассматриваемый район, является улица с щебневым покрытием.
- Благоустройство территории - во дворах домов и огородах высажены деревья, кустарники.
- Наличие инженерных коммуникаций – электроснабжение.
- Экологическое состояние – из-за отсутствия вредных производств, экологическая обстановка хорошая.
- Строительство новых домов – строительство нового жилья на дату оценки не ведется, возведение нового жилья возможно на месте старых снесенных домов.
- Положительные характеристики местоположения – из-за отсутствия вредных производств, экологическая обстановка хорошая.
- Отрицательные характеристики местоположения – окраина села, малопривлекательный район для проживания.

## **2.2. Точное описание объекта оценки (с приведением ссылок на документы, устанавливающие его количественные и качественные характеристики)**

### **2.2.1. Описание земельного участка**

Земельный участок, на котором расположен объект оценки, имеет форму прямоугольника. Геодезические изыскания и топографическая съемка местности в процессе оценки не проводились. Земельный участок обеспечен инженерными коммуникациями, описанными в пункте 2.1.

### **2.2.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

#### **Сведения об имущественных правах, связанных с объектом оценки**

Оценка определяет рыночную стоимость права собственности на квартиру.

Согласно предоставленной Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-185063565 от 03.10.2025 г., кадастровый (или условный) номер: 54:25:010140:300), объект оценки находится в собственности. Собственником является: *Убинский сельсовет Убинского района Новосибирской области*

#### **Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки**

На дату оценки имущество не обременено, ареста и залога не зарегистрировано, согласно данным, представленным Заказчиком.

#### **Сведения о физических свойствах**

### **1. КВАРТИРА**

- Объект оценки – квартира, общей площадью 37,4 кв.м.
- Адрес объекта оценки – Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Убинский, сельское поселение Убинский сельсовет, село Убинское, улица Линейная, дом 5, квартира 2.

#### **История создания и эксплуатации объекта недвижимости**

- Тип здания – 2-х квартирный 1-но этажный жилой дом.
- Год постройки здания – нет данных
- Год последнего кап. ремонта – нет данных
- Начальное функциональное назначение - жилой дом
- Текущее использование - жилой дом
- Объемно-планировочное решение – 2-х комнатная квартира

#### **Основные характеристики жилого дома:**

- Группа капитальности - 3
- Оцениваемая площадь, м<sup>2</sup> общая/жилая: 37,4/нет данных
- Внутренняя высота помещений, м. – нет данных
- Этажность/расположение объекта оценки – 1/1

#### **Основные конструктивные решения и характеристики элементов строительных конструкций объекта**

- Фундамент - ленточный
- Несущие стены дома - шлаколитые
- Перекрытия - деревянные
- Кровля - шиферная
- Полы - дощатые
- Проемы - окна, двери – деревянные
- Внутренняя отделка – без отделки

#### **Основные характеристики систем инженерного обеспечения объекта**

- водоснабжение - отсутствует

- канализация – отсутствует
- электроснабжение - центральное
- отопление – печное

### **2.2.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки объекта оценки**

В состав объекта оценки не входят элементы, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

### **2.2.4. Информация о текущем использовании объекта оценки**

Объект оценки находится в типовом, жилом доме и используется как жилое помещение – квартира.

### **2.2.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не обнаружены.

### **2.2.6. Перечень документов используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

При определении стоимости имущества Оценщик исходил из следующего: 1) документы, представленные Заказчиком, являются подлинными; 2) право собственности или иные права на оцениваемый объект оформлены и отражены в соответствующих документах; 3) у сторон предшествующих сделок с оцениваемым объектом (участников цепочки по отчуждению объекта) нет оснований для признания сделок не действительными.

Документы, использованные при составлении настоящего отчета, получены от Заказчика. Копии заверены Заказчиком в установленном порядке.

№ п/п	Наименование документа	Номер документа и дата составления
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	№ КУВИ-001/2025-185063565 от 03.10.2025 г.

### **2.2.7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения**

Данные, использованные при проведении оценки, получены из следующих источников:

- Документы, перечисленные в п.2.2.6 представлены Заказчиком;
- Информация о сделках и предложениях купли-продажи и аренды недвижимости: интернет-сайт [www.avito.ru](http://www.avito.ru)



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

#### 3.1. Обзор социально-экономического развития РФ по итогам 1 квартала 2024 года

##### 3.1.1 Основные показатели развития экономики РФ

#### О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Март 2024 года



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2024 года **ВВП** превысил уровень прошлого года на **+4,2% г/г** после +7,6% г/г в феврале, к уровню двухлетней давности рост в марте **+4,0%**. С исключением сезонного и календарного<sup>1</sup> факторов темп роста ВВП в марте составил **+0,1% м/м SA**, как и месяцем ранее.

*Ретроспективные данные по ВВП были уточнены в связи с публикацией 5 апреля 2024 года отчётных квартальных данных по ВВП за 2023 год, а также уточнением Росстатом статистики по розничной и оптовой торговле за 2023 и 2024 годы.*

По итогам I квартала 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост **ВВП** составил **+5,4% г/г**.

2. Индекс **промышленного производства** в марте сохранил рост: **+4,0% г/г** после +8,5% г/г месяцем ранее. Частично в марте начал играть эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы роста составили **+4,7%** после +6,3% месяцем ранее. При этом с учётом сезонности производство выросло на **+0,1% м/м SA** после +1,3% м/м SA в феврале.

В целом же за I квартал 2024 года прирост индекса промышленного производства составил **+5,6% г/г** – сопоставимо с рекордными II и III кварталами 2023 года.

3. **Обрабатывающая промышленность** в марте показала достаточно высокий прирост выпуска: **+6,0% г/г** после +13,5% г/г месяцем ранее. Здесь эффект изменения базы более заметен – так, к уровню двухлетней давности в марте динамика лучше, чем в феврале: **+11,6%** после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост производства составил **+0,4% м/м SA** после +1,5% м/м SA в феврале.

По итогам I квартала 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил **+8,8% г/г**.

4. Рост **добывающего сектора** в марте составил **+0,4% г/г** после +2,1% г/г в феврале. Прирост добычи **угля** практически не изменился относительно предыдущего месяца (**+5,3% г/г** после +5,4% г/г). Также продолжился рост добычи металлических руд (**+2,0% г/г** после +4,9% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по добывающей промышленности динамика выпуска составила **-3,3%** после -1,3% месяцем ранее. С устранением сезонности в марте **-0,3% м/м SA** после +1,1% м/м SA.

<sup>1</sup> В марте 2024 года было на 1 рабочий день меньше, чем в марте 2023 года.

По итогам за I квартал 2024 года рост выпуска в добывающем секторе составил **+1,1% г/г**.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Март 2024 года».

**5. Рост объема строительных работ** в марте 2024 года составил **+1,9% г/г** после +5,1% г/г в феврале. К уровню двухлетней давности **+8,0%** после +18,4% месяцем ранее. В целом за I квартал 2024 года объем строительных работ увеличился на **+3,5 % г/г**.

**6. Объем оптовой торговли** в марте вырос на **+9,4% г/г** (+15,3% г/г в феврале), к уровню двухлетней давности **-3,1%** (-1,1% месяцем ранее). В I квартале 2024 года объем оптовой торговли вырос на **+11,7% г/г**.

**7. Выпуск продукции сельского хозяйства** в марте ускорился, превысив уровень прошлого года на **+2,5% г/г** после роста на +0,5% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности рост на **+4,6%** после +1,7% месяцем ранее). По итогам I квартала 2024 года объем продукции сельского хозяйства увеличился на **+1,2% г/г**.

По предварительным данным Росстата, в марте производство **мяса** увеличилось на **+1,4% г/г** (+5,5% г/г в феврале), **молока** – на **+1,3% г/г** (+3,4% г/г в феврале).

**8. В марте 2024 года динамика грузооборота транспорта** составила **-0,3% г/г** после роста на +4,2% г/г в феврале, к марту 2022 года: **-3,8%** (в феврале был рост на +4,0% г/г). В целом за I квартал 2024 года грузооборот транспорта вырос на **+0,8% г/г**.

**9. Потребительская активность<sup>1</sup>** продолжает демонстрировать высокие темпы роста.

**Суммарный оборот** розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в марте увеличился на **+9,0% г/г** в реальном выражении после +10,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на **+8,1%** после +5,8%). С исключением сезонности рост на **+0,4% м/м SA**. По итогам I квартала 2024 года рост составил **+9,0% г/г**.

**Оборот розничной торговли** сохранил двузначные темпы роста в марте – **+11,1% г/г** в реальном выражении после +11,7% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности **+7,1%** после +3,8%). При этом с учётом сезонного фактора наблюдается рост оборота на **+0,6% м/м SA**. По итогам I квартала 2024 года показатель вырос на **+10,5% г/г**.

---

<sup>1</sup> В связи с уточнением ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, динамика оборота розничной торговли, а также оборота общественного питания была скорректирована с января 2023 года в среднем на +1,2 п.п. и +1,4 п.п. вверх соответственно. Кроме того, учтены изменения, внесенные респондентами в ранее представленные данные.



**Платные услуги населению** в марте выросли на **+4,0% г/г** после **+7,2% г/г** в феврале (к уровню двухлетней давности **+8,7%** после **+9,9%**). С устранением сезонного фактора в марте **-0,1% м/м SA**. Тем не менее, по итогам I квартала 2024 года рост составил **+5,8% г/г**, что выше квартальных значений 2023 года.

Рост **оборота общественного питания** в марте составил **+4,1% г/г** после **+8,4% г/г** месяцем ранее (к уровню двухлетней давности ускорение роста до **+23,2%** после **+19,1%**). С исключением сезонного фактора: **-0,4% м/м SA**. По итогам за I квартал 2024 года оборот вырос на **+4,6% г/г**, несмотря на высокую базу прошлых лет.

**10. Инфляция** в марте составила **7,72% г/г** после **7,69% г/г** в феврале 2024 года. По состоянию на 22 апреля 2024 года инфляция год к году составила **7,82% г/г** (на 15 апреля **7,83% г/г**). С начала года по 22 апреля потребительские цены выросли на **2,33%**.

**Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности** по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте 2024 года снизился до **+14,6% г/г** после роста на **+15,1% г/г** в феврале 2024 года. В целом по **промышленности** в марте – **+19,1% г/г** после роста на **+19,5% г/г** месяцем ранее.

**11. Уровень безработицы** в марте 2024 года снова обновил исторический минимум и составил уже **2,7%** от рабочей силы (**2,8%** в феврале 2024 года).

Рост заработной платы в феврале 2024 года (по последней оперативной информации) в **номинальном выражении** ускорился до **+19,3% г/г** после **+16,6% г/г** месяцем ранее, в **реальном выражении** до **+10,8% г/г** после **+8,5% г/г**, а её размер составил **78 432 рубля**.

Рост **реальных денежных доходов** по итогам I квартала 2024 года составил **+5,9% г/г** (**+10,4%** к уровню двухлетней давности). **Реальные располагаемые доходы** выросли на **+5,8% г/г** (**+13,5%** к уровню двухлетней давности). Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года.

Справочно: Росстатом уточнены данные за 2022 и 2023 годы по годовым и квартальным объёмам денежных доходов населения. В результате также были уточнены данные по динамике реальных денежных доходов за 2022 год с **-0,6% г/г** до **+4,0% г/г** и за 2023 год с **+4,6% г/г** до **+5,6% г/г**, а реальных располагаемых доходов – за 2022 год с **-1,0% г/г** до **+4,5% г/г** и за 2023 год с **+5,4% г/г** до **+5,8% г/г**.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I квартале 2024 года внесли **оплата труда наёмных работников** **+5,6 п.п.** (**+8,8% г/г** в реальном выражении), **доходы от социальных выплат** **+0,2 п.п.** (**+1,4% г/г**) и **предпринимательской деятельности** **+0,1 п.п.** (**+0,9% г/г**).



ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
<b>Экономическая активность</b>														
<b>ВВП<sup>1</sup></b>	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2	-1,8	-2,8	-3,5	3,7
Сельское хозяйство	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4
Строительство	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1
Оптовая торговля	11,7	9,4	15,3	10,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2	-20,4	-23,2	-19,4	2,7
Суммарный оборот	9,0	9,0	10,4 <sup>2</sup>	7,6 <sup>2</sup>	7,2 <sup>2</sup>	10,8 <sup>2</sup>	11,7 <sup>2</sup>	10,0 <sup>2</sup>	-2,6 <sup>2</sup>	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5
Розничная торговля	10,5	11,1	11,7 <sup>2</sup>	8,5 <sup>2</sup>	8,0 <sup>2</sup>	11,7 <sup>2</sup>	14,0 <sup>2</sup>	11,2 <sup>2</sup>	-5,5 <sup>2</sup>	-6,5	-8,6	-9,8	-9,6	4,8
Платные услуги населению	5,8	4,0	7,2 <sup>2</sup>	6,4	4,4	5,0	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5
Общественное питание	4,6	4,1	8,4 <sup>2</sup>	1,6 <sup>2</sup>	13,9 <sup>2</sup>	10,5 <sup>2</sup>	12,4 <sup>2</sup>	19,9 <sup>2</sup>	13,9 <sup>2</sup>	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7
Грузооборот транспорта	0,8	-0,3	4,2	-1,3	-0,6	1,0	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,7	-6,5	-2,4	-8,1	1,9	0,0	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7	6,1	3,2	5,1	16,1
Промышленное производство	5,6	4,8	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,6	-1,6	0,6	-0,3	8,1
Обрабатывающие производства	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
<b>Инфляция</b>														
<b>Индекс потребительских цен</b>	7,6	7,7 / 7,8 <sup>3</sup>	7,7	7,4	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,0	12,2	14,4	16,9	11,5
<b>Индекс цен производителей</b>														
Промышленность	19,3	19,1	19,5	19,2	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6
Добыча полезных ископаемых	45,3	45,8	46,4	43,7	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4
Обрабатывающие производства	15,0	14,6	15,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
<b>Рынок труда и доходы населения</b>														
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	10,0 <sup>4</sup>	-	10,8	8,5	7,8	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1
<b>Номинальная заработная плата</b> рублей	76 975 <sup>4</sup>	-	78 432	75 034	73 709	83 684	70 839	73 534	66 778	85 338	71 377	61 385	63 784	60 101
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,3 <sup>4</sup>	-	19,3	16,6	14,1	18,3	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	-	-	-	5,9 <sup>2</sup>	6,9 <sup>2</sup>	6,0 <sup>2</sup>	4,7 <sup>2</sup>	4,2 <sup>2</sup>	4,0 <sup>2</sup>	5,9 <sup>2</sup>	-1,2 <sup>2</sup>	2,7 <sup>2</sup>	9,2 <sup>2</sup>
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	5,8	-	-	-	5,8 <sup>2</sup>	7,0 <sup>2</sup>	5,5 <sup>2</sup>	3,3 <sup>2</sup>	7,3 <sup>2</sup>	4,5 <sup>2</sup>	7,4 <sup>2</sup>	-1,7 <sup>2</sup>	4,0 <sup>2</sup>	8,9 <sup>2</sup>
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4	0,2	0,4	0,4	0,5
млн чел.	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6	75,7	75,8	75,6	75,4
млн чел. (SA)	75,9	76,0	75,9	75,8	-	76,2	76,1	75,9	75,9	-	75,6	75,6	75,7	75,7
<b>Численность занятых</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	1,3	0,8	1,0	1,5	2,0
млн чел.	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6	72,9	72,9	72,6	72,2
млн чел. (SA)	73,8	74,0	73,8	73,7	-	74,0	73,8	73,5	73,3	-	72,8	72,6	72,6	72,6
<b>Численность безработных</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-17,7	-12,2	-12,7	-19,3	-24,5
млн чел.	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,2
млн чел. (SA)	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-	2,8	3,0	3,1	3,1
<b>Уровень занятости</b> в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,1	61,2	61,1	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,5	-	60,5	60,4	60,4	60,3
<b>Уровень безработицы</b> в % к рабочей силе	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0	3,8	3,9	4,0	4,2
SA	2,7	2,8	2,8	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Данные по ВВП (за кварталы 2023 года и месяцы 2024 года) были уточнены в связи с публикацией 5 апреля 2024 г. отчетных квартальных данных по ВВП за 2023 год, а также уточнением Росстатом статистики по розничной и оптовой торговле за 2023 и 2024 годы

<sup>2</sup> Уточнение данных

<sup>3</sup> В марте / по состоянию на 22 апреля 2024 года

<sup>4</sup> Январь-февраль 2024 года

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АЛПГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март-24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
<b>Промышленное производство</b>	<b>5,6</b>	<b>4,0</b>	<b>8,5</b>	<b>4,6</b>	<b>3,5</b>	<b>4,1</b>	<b>5,4</b>	<b>5,7</b>	<b>-1,4</b>	<b>0,7</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>-1,4</b>	<b>6,3</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>1,1</b>	<b>0,4</b>	<b>2,1</b>	<b>0,8</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,7</b>	<b>-1,3</b>	<b>0,5</b>	<b>-3,6</b>	<b>1,5</b>	<b>-1,6</b>	<b>0,6</b>	<b>-0,3</b>	<b>8,1</b>
добыча угля	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0
добыча металлических руд	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7
добыча прочих полезных ископаемых	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	6,5	1,6	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>8,8</b>	<b>6,0</b>	<b>13,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,8</b>	<b>10,8</b>	<b>10,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>-2,4</b>	<b>6,4</b>
пищевая промышленность	7,7	4,9	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9
в т.ч.														
пищевые продукты	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1
напитки	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5
табачные изделия	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6
текстильная промышленность	7,9	2,0	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,8
в т.ч.														
текстильные изделия	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2
одежда	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4
кожа и изделия из неё	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1
лесопромышленный комплекс	9,3	6,0	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0	-8,3	-5,8	-1,3	8,7
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7
бумага и бумажные изделия	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14,4	10,2	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2
производство кокса и нефтепродуктов	-3,8	-6,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8
химический комплекс	7,6	5,5	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,2	0,7	8,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	7,6	7,1	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2
лекарственные средства и медицинские материалы	9,3	-0,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9
резиновые и пластмассовые изделия	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март-24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
<b>производство прочих неметаллической минеральной продукции</b>	<b>6,1</b>	<b>3,9</b>	<b>9,3</b>	<b>5,5</b>	<b>2,6</b>	<b>5,2</b>	<b>4,9</b>	<b>4,0</b>	<b>-5,6</b>	<b>3,9</b>	<b>-3,3</b>	<b>1,3</b>	<b>5,7</b>	<b>15,7</b>
<b>металлургический комплекс</b>	<b>8,3</b>	<b>3,9</b>	<b>16,7</b>	<b>4,9</b>	<b>9,3</b>	<b>6,5</b>	<b>10,4</b>	<b>14,9</b>	<b>6,6</b>	<b>2,7</b>	<b>1,3</b>	<b>4,8</b>	<b>-2,8</b>	<b>8,4</b>
в т.ч.														
металлургия	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0
готовые металлические изделия	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8
<b>машиностроительный комплекс</b>	<b>27,4</b>	<b>22,9</b>	<b>33,0</b>	<b>28,3</b>	<b>21,1</b>	<b>20,4</b>	<b>38,5</b>	<b>32,6</b>	<b>3,8</b>	<b>-5,9</b>	<b>-6,9</b>	<b>-9,9</b>	<b>-8,9</b>	<b>3,5</b>
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	42,4	31,8	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7
электрооборудование	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7
прочие транспортные средства и оборудование	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	48,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2
<b>прочие производства</b>	<b>8,3</b>	<b>6,3</b>	<b>9,9</b>	<b>9,2</b>	<b>6,6</b>	<b>7,7</b>	<b>18,4</b>	<b>5,9</b>	<b>-5,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,7</b>	<b>-5,9</b>	<b>0,9</b>	<b>8,4</b>
в т.ч.														
мебель	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8
прочие готовые изделия	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>5,0</b>	<b>4,1</b>	<b>6,4</b>	<b>4,6</b>	<b>0,2</b>	<b>0,6</b>	<b>0,4</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>	<b>-0,2</b>	<b>1,9</b>	<b>-0,1</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>4,7</b>	<b>4,6</b>	<b>6,0</b>	<b>3,5</b>	<b>-2,5</b>	<b>2,7</b>	<b>1,5</b>	<b>-3,3</b>	<b>-10,7</b>	<b>-3,2</b>	<b>-6,1</b>	<b>-7,4</b>	<b>-6,0</b>	<b>8,4</b>

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

\* С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 25.04.2023 № 1074-р)

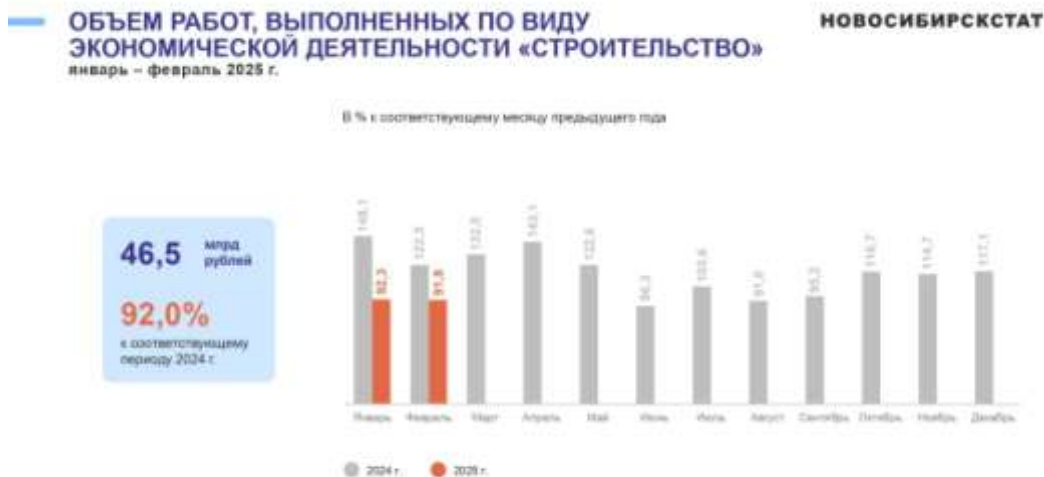
3.1.2. Социально-экономическое положение Новосибирской области в январе – феврале 2025 г. (информация о политических, экономических и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки ([www.novosibstat.gks.ru](http://www.novosibstat.gks.ru) от 07.04.2025 г.)).





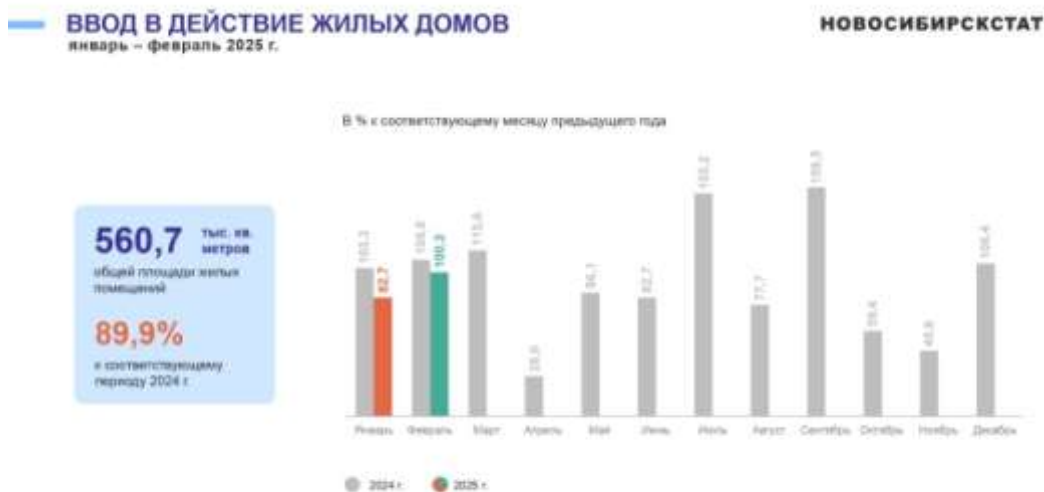
экономическая ситуация

6



экономическая ситуация

6



экономическая ситуация

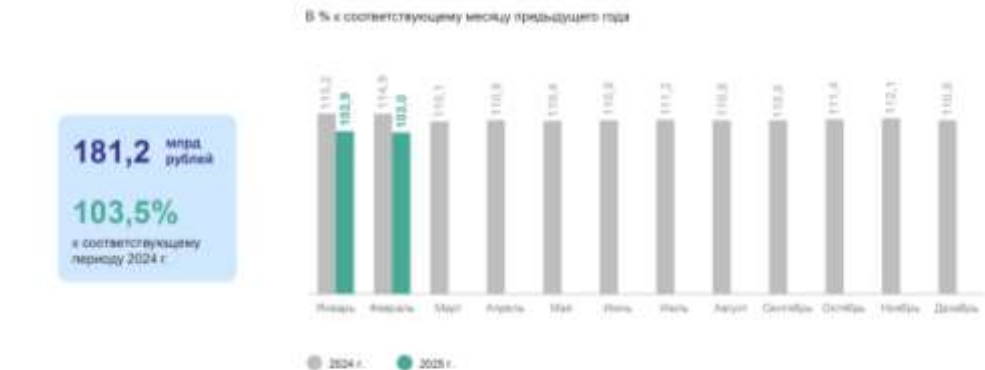
7



# ОБОРОТ РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ

январь – февраль 2025 г.

НОВОСИБИРСКСТАТ



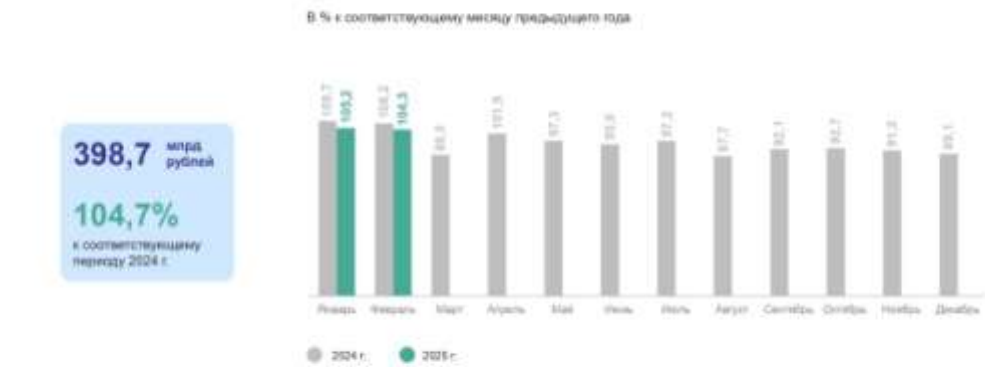
экономическая ситуация

8

# ОБОРОТ ОПТОВОЙ ТОРГОВЛИ

январь – февраль 2025 г.

НОВОСИБИРСКСТАТ



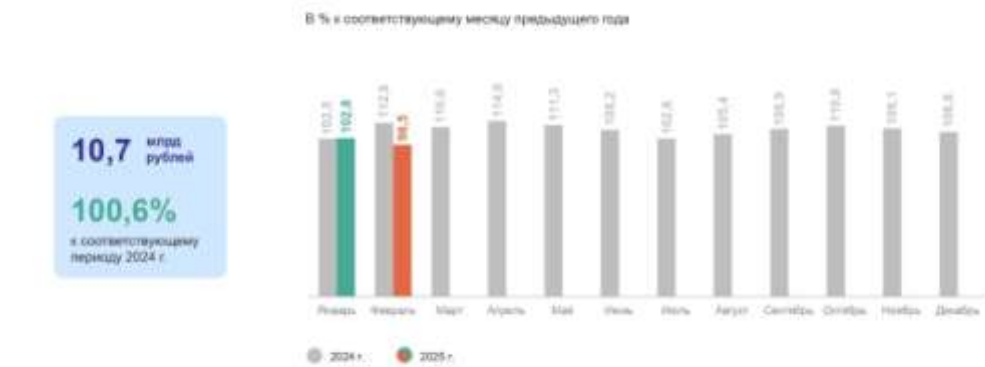
экономическая ситуация

9

# ОБОРОТ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ

январь – февраль 2025 г.

НОВОСИБИРСКСТАТ

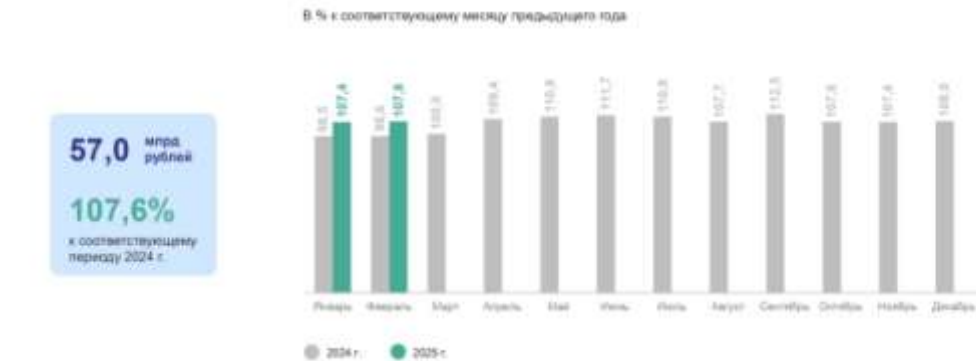


экономическая ситуация

10

ОБЪЕМ ПЛАТНЫХ УСЛУГ НАСЕЛЕНИЮ  
январь – февраль 2025 г.

НОВОСИБИРСКСТАТ

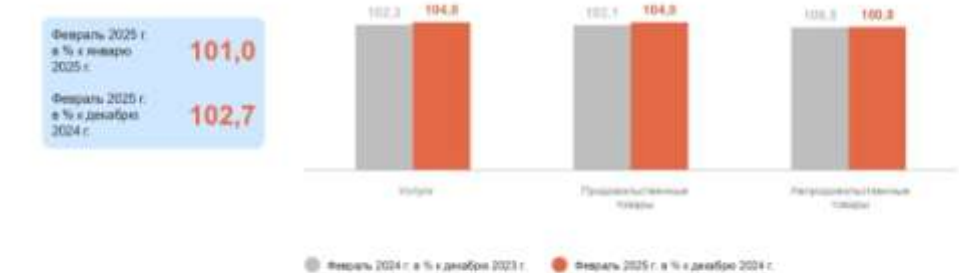


экономическая ситуация

11

ИНДЕКСЫ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН  
февраль 2025 г.

НОВОСИБИРСКСТАТ

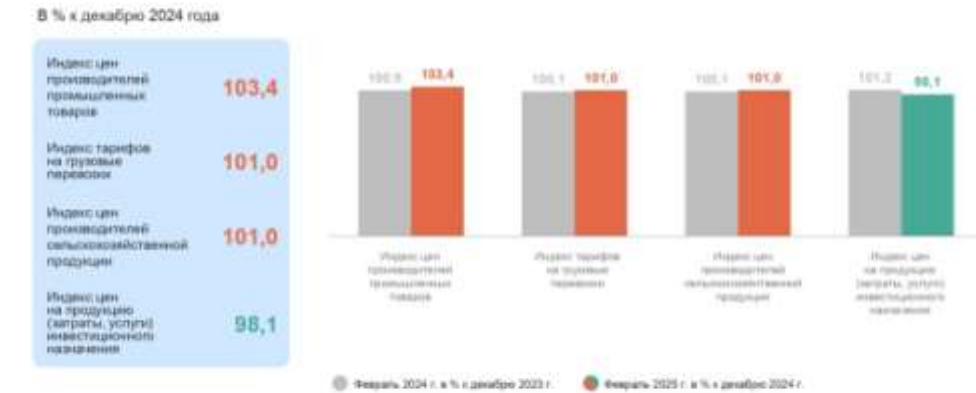


индексы потребительских цен

12

ИНДЕКСЫ ЦЕН ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ  
февраль 2025 г.

НОВОСИБИРСКСТАТ



индексы цен производителей

13



### 3.1.3. Сведения о с. Убинское

Убинское — село, административный центр Убинского района Новосибирской области. Население Убинского — 6420 жителей (2006). Убинское — одно из крупнейших сёл Новосибирской области. В 2002 году Убинское находилось на 578 месте по численности среди всех сельских поселений России и на 5 месте в Новосибирской области после сёл Криводановка, Довольное, Венгерово и Прокудское.

Убинское расположено в Барабинской низменности, в 210 километрах к западу от Новосибирска. Село имеет железнодорожную станцию на Транссибирской магистрали, в 3118 километрах от Москвы. Рядом с селом проходит федеральная автомобильная дорога М-51 «Байкал».

Своим названием село обязано расположенному в 12 километрах к северо-востоку озеру Убинское.

Из промышленных предприятий в Убинском есть хлебокомбинат, Насосная станция, представляющая собой комплекс зданий: здание станции, водонапорная башня, дымовая труба, дом машиниста (построено в 1914 году). Расположена рядом с железнодорожной станцией.

С 1932 года выпускается местная газета «Убинский вестник». С 2003 года выходит детско-юношеское приложение к «Вестнику» под названием «Юность».

### 3.2. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться как наиболее эффективное. Даже в случае юридически допустимого и физически возможного использования подобное использование должно быть вероятным по разумным соображениям. После того как анализ покажет, что, по разумным соображениям, один или несколько вариантов использования являются вероятными, проверяется их обоснованность с финансовой точки зрения. То использование, при котором оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость и которое отвечает другим требованиям, считается наиболее эффективным использованием. (ССО РОО 2020).

Для любой недвижимости может существовать НЭИ земельного участка, как свободного (незастроенного), а также для единого объекта недвижимости. Исходя из этого, анализируется два состояния объекта:

- сначала, анализ участка земли как незастроенного;
- затем, анализ земли с существующими улучшениями.

#### 3.2.1. Наиболее эффективное использование земельного участка, как свободного

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения затратного подхода. Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя ниже перечисленными критериями.

*Физически возможные варианты использования.*

Рельеф местности ровный, в непосредственной близости отсутствуют водоемы или овраги, которые могут повлиять на характеристики грунтов земельного участка. Геодезические изыскания не проводились, но, по мнению Оценщика, физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможность его застройки.

*Законодательно разрешенное использование.*

Учитывая территориальное местоположение участка и его характеристики, оценщик предполагает, что законодательно разрешенным использованием является использование земельного участка под строительство жилого дома.

*Варианты использования, приносящие прибыль.*

Так как местоположение рассматриваемого участка является жилой зоной города, то можно предположить, что выгодным будет строительство жилого дома.

*Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность.*

Экономически эффективный вариант использования, обеспечивающий максимальный доход на вложенный капитал, определяет максимальную стоимость земельного участка. Назначение близлежащих зданий, по нашему мнению определяет и назначение предполагаемых улучшений на рассматриваемом земельном участке.

В связи с этим максимальный доход может принести использование участка под строительство жилого дома.



### **3.2.2. Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями**

Рассматриваемый земельный участок имеет ровный рельеф. Все коммуникации доступны на участке. Если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения. Мы также принимаем во внимание возможность разрешения на перепрофилирование объекта. Вариант получения разрешения на снос строения представляется маловероятным и потому в дальнейшем нами не рассматривается.

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на ниже приведенных критериях.

*Физически возможные варианты использования.*

Объект недвижимости по своему функциональному назначению является квартирой. Физическое состояние не накладывает ограничений на дальнейшее его использование.

*Законодательно разрешенное использование.*

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

*Вариант использования, приносящий максимальную доходность.*

После проведения анализа месторасположения объекта и его состояния, оценщик пришел к выводу, что доходным вариантом использования объекта является использование его по назначению.

### **3.2.3. Вывод по разделу 3.2.**

**Вывод.** После проведения анализа Оценщик пришел к выводу, что лучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его по назначению – квартира. Дальнейшие расчеты по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились на основании данного заключения.

## **3.3. Обзор сегмента рынка недвижимости, анализ рынка объекта оценки**

### **3.3.1. Купля продажа недвижимости жилого назначения**

Цена недвижимого имущества на рынке может определяться в абсолютной и относительной величинах (стоимость жилья в целом и цена единицы площади соответственно). Диапазон цен на дома на дату оценки лежит в пределах от 200 т.р. до 2500 т.р. При этом стоимость единицы площади, колеблется в пределах от 10 000 руб. до 40 000 руб.

### **3.3.2. Аренда недвижимости жилого назначения**

В с. Убинское рынок аренды жилья в основном «чёрный». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Стоимость аренды составляет от 5000 руб. до 6000 руб. Предложения потенциальных арендодателей в местных СМИ. Использовалась информация, не имеющая документального подтверждения.

### **3.3.3. Исследование рынка в тех сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости**

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Объект оценки относится к сегменту вторичного рынка продаж жилых помещений.

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

Цена жилого дома на рынке может определяться в абсолютной и относительной величинах (стоимость жилья в целом и цена единицы площади соответственно). Диапазон цен на дома на дату оценки лежит в пределах от 200 т.р. до 2500 т.р. При этом стоимость единицы площади, колеблется в пределах от 10 000 руб. до 40 000 руб. Стоимость 1 кв.м. однокомнатных жилых домов превышает все остальные, т.к. имеется устойчивый спрос на данное жилье.

### **3.3.5. Анализ рынка ценообразующих факторов, влияющих на его стоимость**

Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение на объект рассматриваемого сегмента рынка, используемых Оценщиком в настоящем отчете для исчисления справедливой стоимости объекта оценки, приведено ниже:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки (условия привлечения заемного капитала);
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

Указанные факторы спроса и предложения являются ценообразующими на рынке недвижимости и обосновывают набор элементов сравнения, по которым будет проводиться определение стоимости.

### **3.3.6. Анализ ликвидности объекта оценки**

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

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего отчета используется следующая градация:

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект в необходимо короткие сроки по рыночной цене.

Оценщик провел собственное исследование рынка продаж квартир на основе информационных ресурсов [www.ngs.ru](http://www.ngs.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru).

Согласно полученным данным средний срок экспозиции квартир составляет от 2 до 4 месяцев.

Руководствуясь вышеизложенным, оценщик определил ликвидность оцениваемого объекта, как среднюю.

### 3.3.7. Вывод по разделу 3.3.

Преобладающую долю рынка жилой недвижимости составляет вторичное жилье. Семьи в зависимости от финансового благополучия на определенный период времени либо улучшают свои жилищные условия (расширяют), либо переходят на меньшую площадь или на менее благоустроенное жилье (частный сектор).

Рынок аренды в с.Убинское НСО основан в первую очередь не на получении прибыли, а на компенсации коммунальных услуг пустующих квартир, т.е. собственник квартиры хочет компенсировать затраты на содержание жилья (коммунальные услуги), получение прибыли является вторичным фактором. Т.к. квартира после сдачи в аренду, как правило, нуждается в косметическом ремонте, прибыль от сдачи в аренду в конечном итоге очень часто оказывается равная 0.

## 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ

### 4.1. Выбор методов оценки в рамках различных подходов

В соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 №№297, 298, 299; ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 оценку любого объекта оценки осуществляют с позиций трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

#### 4.1.1. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО-1 ст. 18).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (ФСО-1 ст. 19).

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (ФСО-1 ст. 20).

#### 4.1.2. Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО-1 ст. 15).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО-1 ст. 16).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (ФСО-1 ст. 17).

#### 4.1.3. Сравнительный подход

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО-1 ст. 12).

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 (ФСО-1 ст. 13).

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 (ФСО-1 ст. 14).

Сравнительный подход является основным для оценки отдельных групп или видов машин, оборудования и транспортных средств. Главная проблема в этом случае - трудность с получением необходимой информации, выбором аналога, адекватного оцениваемому объекту, с учетом степени несовпадения состава и численных значений характеристик аналога и оцениваемого объекта. При наличии достаточной информации в рамках этого метода оправдано построение и использование статистических моделей или параметрических моделей ценообразования, выражающих зависимость средней цены объекта от состава и значений его технических характеристик

### 5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 5.1. Выбор методов оценки в рамках различных подходов

В соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 №№297, 298, 299, оценку любого объекта оценки осуществляют с позиций трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

В процессе оценки оценщик принял решение отказаться от использования затратного и доходного подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади жилого дома приведёт к большой погрешности в вычислениях. Оценщику не известны случаи подобного приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал жилой дом путём его строительства. Таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При использовании данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать доход, который выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки, например, можно сделать допущение, что он приобретается не

как «жилой дом для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Оценщик располагал информацией, полученной от Заказчика, что данный жилой дом будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать её в аренду с целью извлечения дохода. Учитывая это обстоятельство, а также отсутствие общепринятой в РФ практики расчёта стоимости подобного жилья в зависимости от приносимого им дохода, оценщик счёл целесообразным исключить доходный подход из своих расчётов.

По мнению оценщика, наиболее приемлемым в данной ситуации подходом к оценке жилого дома из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

## **5.2. Сравнительный подход**

### **5.2.1. Общие положения**

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Согласно ФСО-7 п.22 при применении затратного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:  $C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$

где k – количество аналогов,

$C_o$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

$C_{oi}$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога,

$W_i$  – вклад i-го аналога в стоимость объекта оценки ( $\sum_{i=1}^k W_i = 1$ )

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога может быть записана следующим образом:  $C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta_{ij}$

где  $C_i$  – цена i-го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

$\Delta_{ij}$  – корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

### 5.2.2. Выбор и обоснование объектов аналогов, выбор единиц сравнения

После проведения анализа рынка Оценщиком были отобраны аналоги сопоставимые с объектом оценки, также расположенные на земельных участках, находящихся в собственности.

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть физическая единица (цена за кв. м. общей площади).

№ объекта сравнения	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Месторасположение	Новосибирская область, Убинский район, с. Убинское, ул. Линейная, дом 5, кв. 2	Новосибирская область, Убинский район, с. Убинское, ул. Восточная, дом 39	Новосибирская область, Убинский район, с. Убинское, ул. Калинина, дом 14	Новосибирская область, Убинский район, с. Убинское, ул. Рабочая
Площадь, кв.м.	37,4	50,0	40,0	40,0
Условия продажи/предложения		Предложение (октябрь 2025 г.)	Предложение (октябрь 2025 г.)	Предложение (октябрь 2025 г.)
Этажность/этаж	1/1	1/1	1/1	1/1
Материал стен	Шлаколитые	Бревенчатые	Бревенчатые	Бревенчатые

Год постройки	Нет данных	1969 г.	Нет данных	Нет данных
Отопление	Печное	Печное	Газовое	Газовое
Водопровод	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует	Отсутствует
Канализация	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Местоположение	село Убинское	село Убинское	село Убинское	село Убинское
Тип отделки	Без отделки	Простая	Простая	Простая
Цена продажи/ предложения, руб.		800 000	400 000	650 000
Стоимость улучшений без земельного участка составляет 80% от объекта недвижимости (дом на земле), руб.		640 000	320 000	520 000
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/ubinskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_8_so_t.7554115954">https://www.avito.ru/ ubinskoe/doma_dachi kottedzhi/dom_50 m_na_uchastke_8_so t.7554115954</a>	<a href="https://www.avito.ru/ubinskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_17_s_ot.7462513423">https://www.avito.ru/ ubinskoe/doma_dachi kottedzhi/dom_40 m_na_uchastke_17_s ot.7462513423</a>	<a href="https://www.avito.ru/ubinskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_40_m_na_uchastke_6_so_t.3952346526">https://www.avito.ru/ ubinskoe/doma_dachi kottedzhi/dom_40 m_na_uchastke_6_so t.3952346526</a>

### 5.2.3. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. Обоснование корректировок. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам аналогам. Расчет стоимости по сравнительному подходу

Согласно ФСО №1 оценщик должен: скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

#### Корректировка.

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом (шкала корректировок):

#### ПОПРАВКИ

ПРОЦЕНТНЫЕ / \ СТОИМОСТНЫЕ (денежные)

**Процентные поправки**, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

К **процентным поправкам** можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

#### Стоимостные поправки

а) Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 Га, единица плотности, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправку на физическое состояние, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

б) Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и

оцениваемого объекта. Рассуждения по использованию положительных или отрицательных поправок подобны рассуждениям в пункте "а".

К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.).

#### **Расчет и внесение поправок**

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж; экспертные методы расчета и внесения поправок; статистические методы.

#### **Метод парных продаж**

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и применить его для корректировки цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога на этот параметр.

Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

#### **Экспертные методы расчета и внесения поправок**

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

#### **Статистические методы расчета поправок**

Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

**Элементы сравнения** определяют специфические характеристики объектов имущества и сделок, которые объясняют вариации цен. Анализ рынка выявляет, какие элементы особенно чувствительны.

**При анализе сопоставимых продаж основными** должны считаться следующие элементы сравнения (ССО РОО 2020):

- 1) наличие отопления; 2) наличие водопровода; 3) наличие канализации; 4) перевод цены предложения в цену сделки; 5) тип отделки; 6) район расположения; 7) площадь квартиры/жилого дома.

#### **Внесение процентных корректировок:**

Наименование операции	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Месторасположение	Новосибирская область, Убинский район, с. Убинское, ул. Линейная, дом 5, кв. 2	Новосибирская область, Убинский район, с. Убинское, ул. Восточная, дом 39	Новосибирская область, Убинский район, с. Убинское, ул. Калинина, дом 14	Новосибирская область, Убинский район, с. Убинское, ул. Рабочая
Площадь общая, кв. м.	37,4	50,0	40,0	40,0
Цена продажи/предложения, руб.		640 000	320 000	520 000
Стоимость 1 кв.м., руб.		12 800	8 000	13 000
Условия прод./предл.		Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки, %		-10	-10	-10
Скорректированная цена, руб./кв.м.		11 520	7 200	11 700
Отопление	Печное	Печное	Газовое	Газовое



Корректировка на наличие системы отопления, %.		0	-10	-10
Стоимость с учетом корректировки, руб.		11 520	6 480	10 530
Водопровод	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие водопровода, %.		-5	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		10 944	6 480	10 530
Канализация	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие канализации, %.		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		10 944	6 480	10 530
Тип отделки	Без отделки	Простая	Простая	Простая
Корректировка на тип отделки, %.		-15	-15	-15
Стоимость с учетом корректировки, руб.		9 302	5 508	8 951
Площадь общая	37,4	50,0	40,0	40,0
Корректировка на площадь, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		9 302	5 508	8 951
Местоположение	село Убинское	село Убинское	село Убинское	село Убинское
Корректировка на местоположение, %.		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		9 302	5 508	8 951
Среднее значение стоимости 1 кв.м., руб.	7 920			
Площадь объекта оценки, кв.м.	37,4			
Стоимость объекта оценки, руб.	296 208			
Стоимость объекта оценки округленно, руб.	296 200			

*Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки* - согласно «Результатам экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности» за 4 квартал 2024 года (автор Живаев М.В., член правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости), корректировка на торг при продаже составляет 1-11%. Объекты сравнения №1-3 – предложения, поэтому введем понижающую корректировку 10%.

*Корректировка на наличие отопления* – у объекта оценки печное отопление, а у объектов сравнения №2,3 помимо печного отопления имеется еще и газовое, введем понижающую корректировку 10%.

*Наличие водопровода* – у объекта оценки отсутствует вода в доме, а у объекта сравнения №1 вода присутствует, введем понижающую корректировку 5%.

*Наличие канализации (слив)* – у объекта оценки отсутствует канализация в доме, как и у объектов сравнения №1-3, корректировка не вводилась.

*Корректировка на тип отделки* – согласно Анне Бебневой и Оксане Тевелевой, статья «О поправках на корректировки», стоимость отремонтированной квартиры может возрасти только на 10-20% (<http://www.labrate.ru>). Объект оценки без отделки, а объекты сравнения №1-3 с косметическим ремонтом, введем понижающую корректировку 15%.

*Корректировка на площадь* – не вводилась, аналоги близки по площади с объектом оценки.

#### 5.2.4. Вывод по разделу 5.2.

Итак, стоимость квартиры общей площадью 37,4 кв.м. расположенной по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Убинский, сельское поселение Убинский сельсовет, село Убинское, улица Линейная, дом 5, квартира 2 полученная сравнительным подходом, округленно составляет:

**296 200 (Двести девяносто шесть тысяч двести) рублей.**

#### 5.3. Согласование результатов, полученных разными подходами. Итоговая величина стоимости объекта оценки

(ФСО-1 статья 24; ФСО-3 статья 8)

1. Описание процедуры согласования.
2. Обоснование выбора использованных весов

##### 5.3.1. Описание процедуры согласования

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

Итоговая стоимость объекта оценки определяется по формуле:  $V = V_1 \cdot Q_1 + V_2 \cdot Q_2 + V_3 \cdot Q_3$

где  $V$  – рыночная стоимость объекта оценки (фактическая или полученная путем корректировки цены предложения), руб.;

$V_1, V_2, V_3$  – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

$Q_1, Q_2, Q_3$  – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

##### 5.3.2. Обоснование выбора использования весов

Показатели, приведенные в отчете, по мнению Оценщика наиболее достоверно отразили стоимость квартиры. Затратный подход отражает стоимость строительства, доходный метод рассматривает величину возможного получения прибылей, сравнительный подход наиболее точно рассматривает рыночную стоимость аналогичных квартир в городе, поэтому данный метод примем как основной.

При расчете затратным подходом с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приводит к погрешности при вычислениях. Затратный подход отражает стоимость восстановления идентичного объекта за вычетом накопленного износа (физический, моральный, внешний). На основании вышесказанного затратный подход не применялся.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Против использования доходного подхода, как не очень корректного в данной ситуации, у Оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего - это информация, полученная от Заказчика, что данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать её в аренду с целью извлечения дохода.

Во-вторых, несмотря на существующий в с Убинское рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не

регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовалась информация, не имеющая документального подтверждения. Доходный подход не является достоверным, трудно прогнозировать денежные потоки в будущем. На основании вышесказанного доходный подход не применялся.

По мнению Оценщика, единственно объективным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее точный результат. Присваиваем сравнительному подходу удельный вес 1.

Итоговая стоимость квартиры:

№ п/п	Наименование подхода	Стоимость, руб.	Весовой показатель	Удельный вес
1	Затратный подход	Не применялся		
2	Сравнительный подход	296 200	1	296 200
3	Доходный подход	Не применялся		
4	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	296 200		

## 6. ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 09 октября 2025 года составляет, округленно:

**Квартира общей площадью 37,4 кв.м.,  
расположенная по адресу:**

**Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Убинский, сельское поселение Убинский сельсовет, село Убинское, улица Линейная, дом 5, квартира 2**

**296 200 (Двести девяносто шесть тысяч двести) рублей.**

С уважением, Чернов С.М.

## **7. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ДОКУМЕНТОВ**

1. Налоговый кодекс РФ
2. Гражданский кодекс РФ
3. Земельный кодекс РФ
4. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Д. Фридман, Н. Ордуэй.
5. Основы оценки недвижимости, Г.В. Попов, Москва 1995 г.
6. Оценка недвижимости. Под ред. А.Г.Грязновой. М.А.Федотовой. М., "Финансы и статистика", 2002 г.
7. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
8. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. - М.: Дело, 1998.- 384 с.
9. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва "Финансы и статистика" 2005 г.
10. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
11. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская общая долевая собственность, 1999 г.
12. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. - Спб., 1997 г.
13. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации.
14. Федеральный стандарт оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" от 20 мая 2015 года № 297.
15. Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" от 20 мая 2015 года № 298.
16. Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" от 20 мая 2015 года № 299.
17. Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" от 25 сентября 2014 года №611.

## **8. ПРИЛОЖЕНИЕ**

### **8.1. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы:**

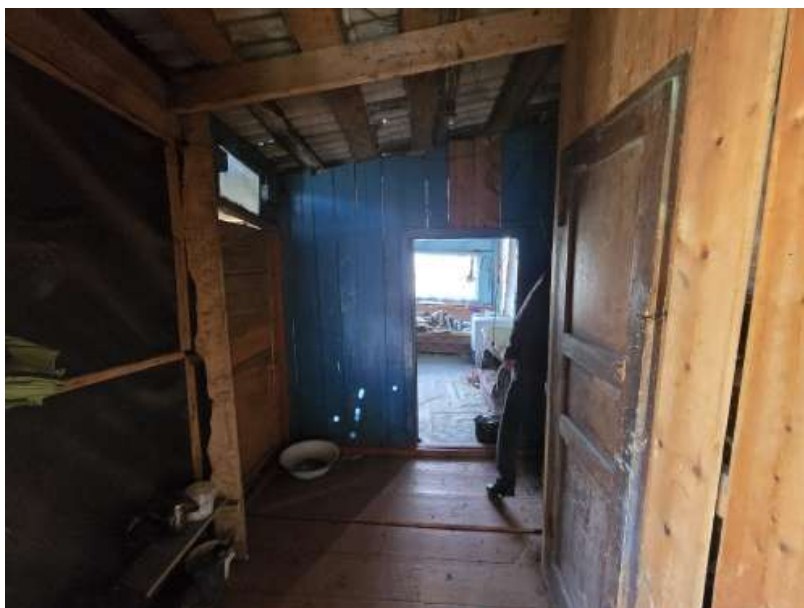
- копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-185063565 от 03.10.2025 г.

### **8.2. Ксерокопия источников информации**

- [www.avito.ru](http://www.avito.ru)

### **8.3. Документы Оценщика, выполнившего отчет:**

- копия страхового полиса;
- копия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности №036569-1 от 07.05.2024 г.;
- копия Свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков ОБЩЕРОССИЙСКОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ «Русское Общество Оценщиков» №0000657 от 22.07.2020 г.













Формат публично-правовой компании "Реквизиты" по Новосибирской области  
исполнимо-исполнительское право распоряжения имуществом

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.10.2025, поступившего на рассмотрение 03.10.2025, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

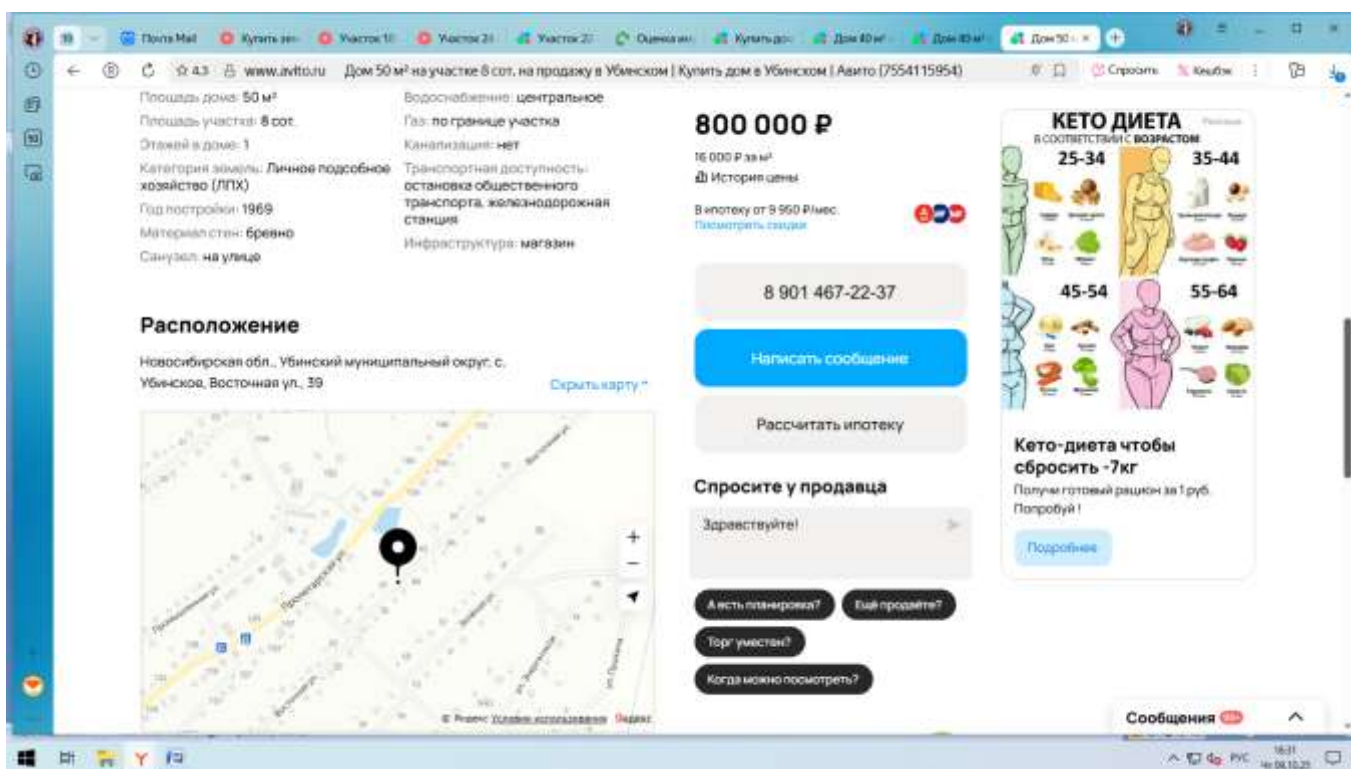
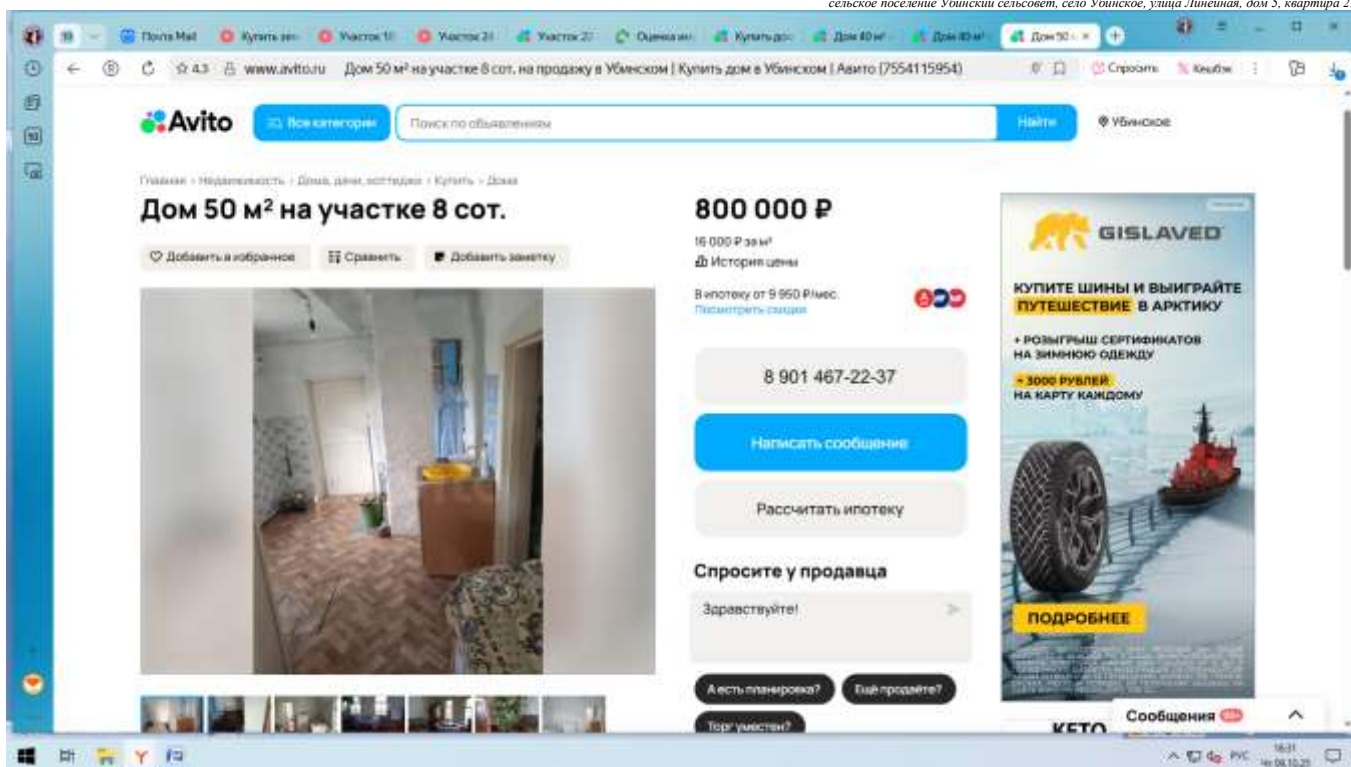
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1, 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
03.10.2025г. № КУВН1-001/2025-185063565			
Кадастровый номер:		54-25-010140-300	
Номер кадастрового квартала:		54-25-010140	
Дата присвоения кадастрового номера:		27.12.2024	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Новосибирская область, муниципальный район Убинский, сельское поселение Убинский сельсовет, село Убинское, улица Линейная, дом 5, квартира 2	
Площадь, м²:		37,4	
Назначение:		Жилое	
Наименование:		данные отсутствуют	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб.:		813329,18	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений в составе определенного жилого фонда, к жилому помещению жилого дома, предназначенного для проживания:		данные отсутствуют	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, учтенные"	
ПОДПОМНИКОМПОНИИ ДОЛЖНОСТИ		ПОДПОМНИКОМПОНИИ ДОЛЖНОСТИ	

Раздел 2 Лист 1

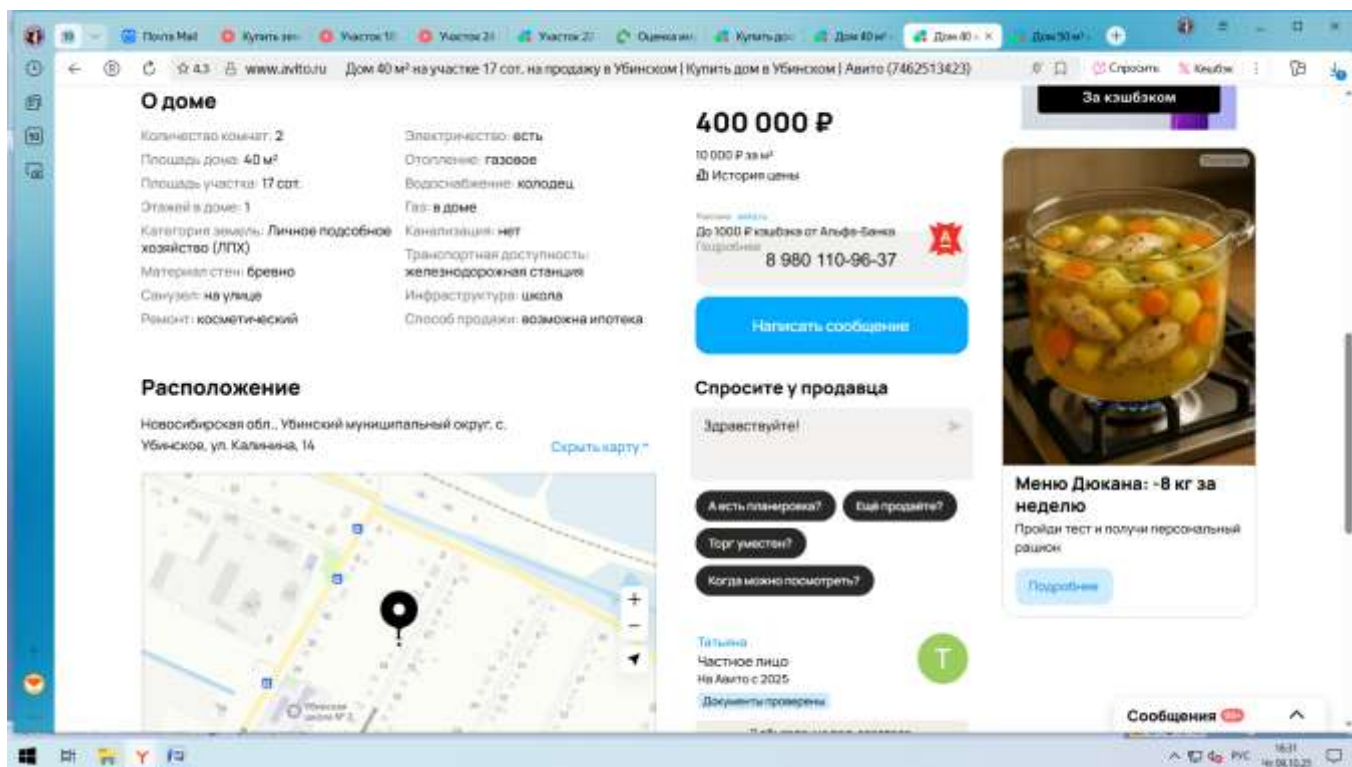
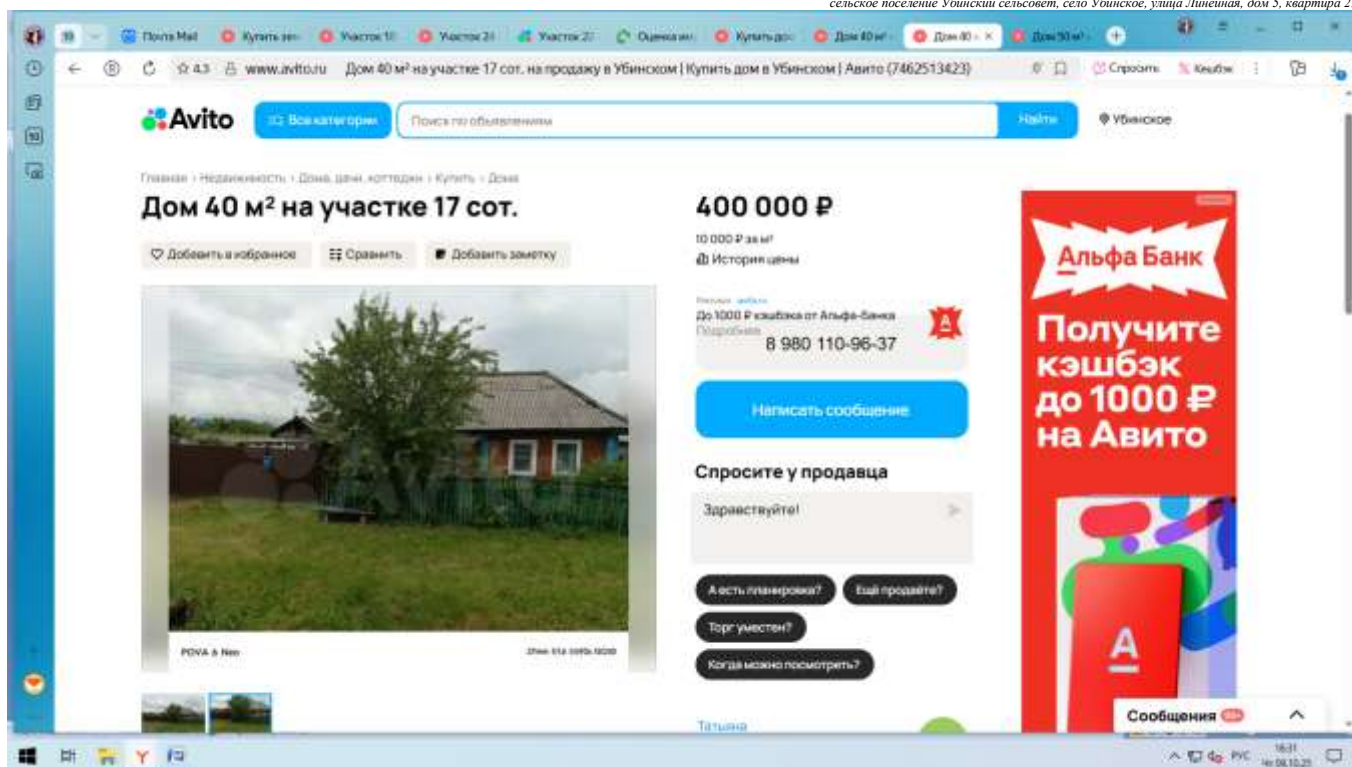
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2, 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
03.10.2025г. № КУВН1-001/2025-185063565			
Кадастровый номер:		54-25-010140-300	
1	Привладелец (правообладатель):	1.1	Убинский сельсовет Убинского района Новосибирской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 54-25-010140-300-54/131/2024-1 27.12.2024 10:01:03
3	Документы-основания:	3.1	Выписка из реестра муниципального имущества, № ВТ-28/24, выдан 26.12.2024, Администрация Убинского сельсовета Убинского района Новосибирской области
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Возникшие в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Привлечение и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
ПОДПОМНИКОМПОНИИ ДОЛЖНОСТИ		ПОДПОМНИКОМПОНИИ ДОЛЖНОСТИ	

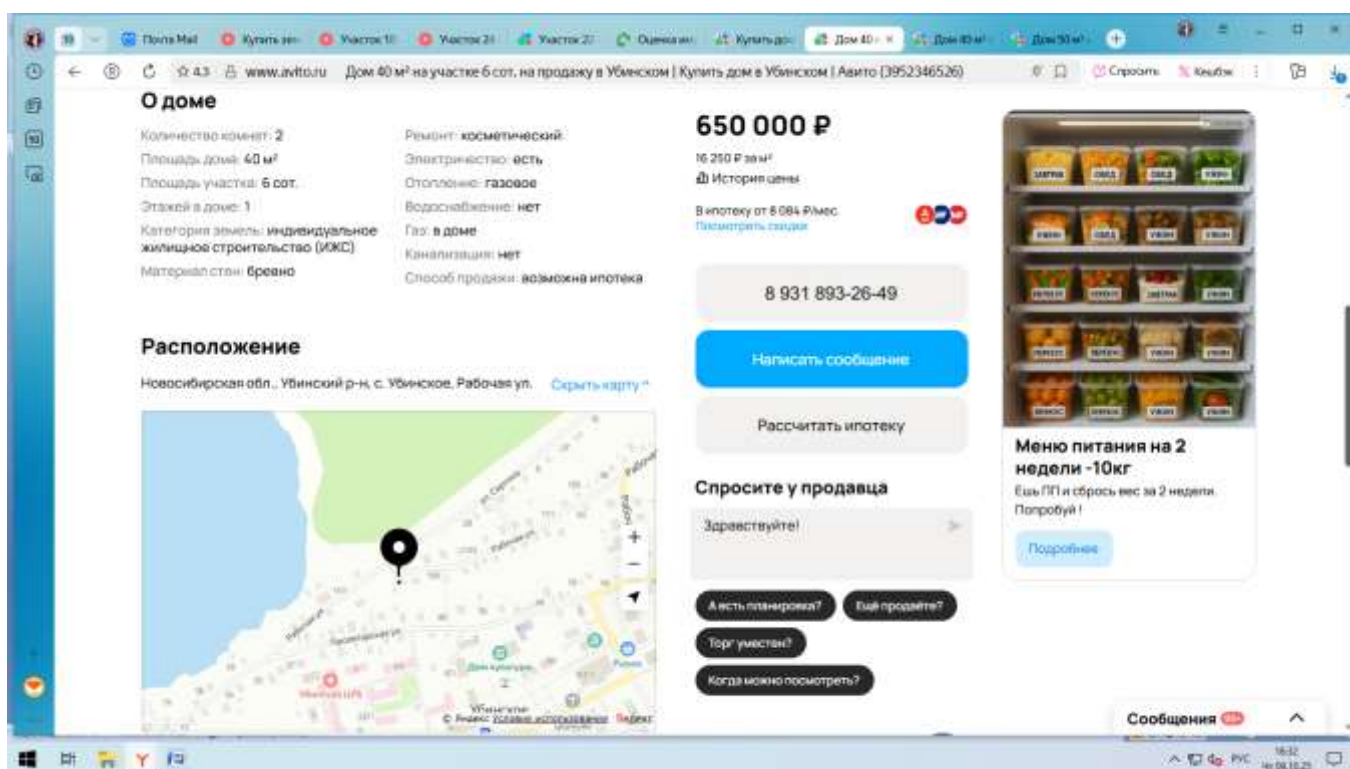
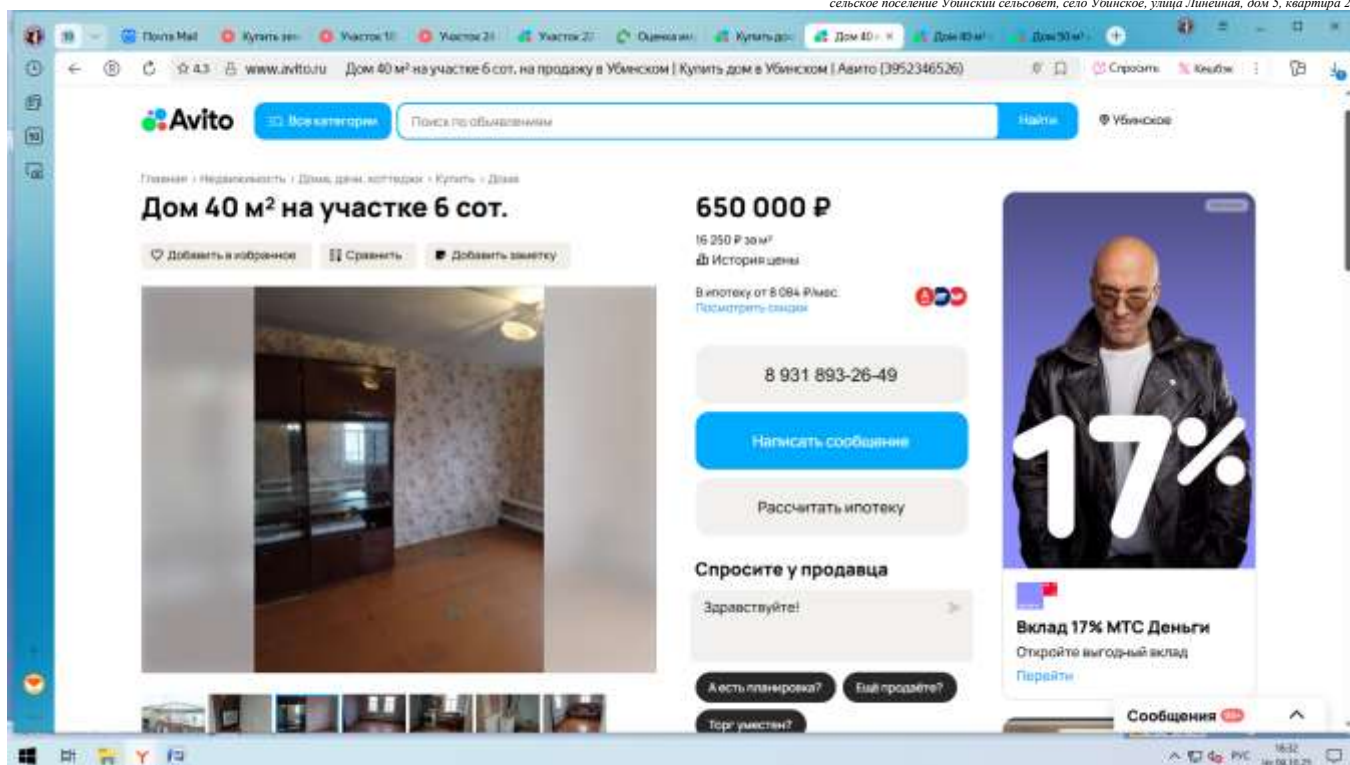


Объект сравнения №1



Объект сравнения №2





Объект сравнения №3



25677383

**ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
№ 099 1R/776/51066/24

Дата направления Полиса-оферты Страхователем «07» ноября 2024 г.

**Страховщик**

АО "АльфаСтрахование"  
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15  
ИНН 7713056834 КПП 772501001  
Расчетный счет: 407018109013000000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"  
Корр. счет: 30101810200000000583 БИК 044525593  
Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

**Страхователь**

Чернов Сергей Михайлович  
Дата рождения 02.02.1976  
ИНН: 545209633282  
Паспорт серия 5020 номер 202151  
Выдан ГУ МВД РОССИИ по Новосибирской области 20.02.2021

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alphastrah.ru/upload/iblock/3c/43c48bc18ff1c1c9a6b6c25f6dd065a0aef.pdf>

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

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

**Период страхования**

С «12» декабря 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «11» декабря 2025 г. (Период страхования)

**Страховая сумма**

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**Лимит ответственности**

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

**Страховая премия**

2 600,00 (Две тысячи шестьсот и 00/100) рублей  
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «12» декабря 2024 г.

**Франшиза**

Не установлена.

**Страховой случай**

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

**Территория страхования**

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

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



**Контактная и справочная информация**  
\*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл  
в 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ  
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО  
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036569-1

« 07 » мая 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Чернову Сергею Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » мая 20 24 г. № 346

Директор

А.С. Бункин

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

АО «ФРЦ» - Москва, 2024 г. - 40. 7314-602









**А С С О Ц И А Ц И Я**  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**  
**Чернов Сергей Михайлович**  
(фамилия, имя и отчество)  
**ИНН 545209633282**  
(ИНН)

**включен в реестр членов ROO:**  
**07 декабря 2007 года, регистрационный № 001774**

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

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент  **Ю.В. Козырь**

**0000657 \***

ООО «ИТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., страница 8