



Центр  
развития  
инвестиций

Адрес: 690001, Российская Федерация, г. Владивосток,  
ул. Светланская, д. 88, оф. 22,  
тел./факс (423)-222-98-51, (423)-222-01-27;  
факс (423) 222-01-29,  
e-mail: [idcentre@yandex.ru](mailto:idcentre@yandex.ru) сайт: <http://idc.vl.ru>

Филiaal в Хабаровском крае:  
г. Хабаровск, ул. Амурский Бульвар, 8, оф. 1,  
тел./факс: (4212) 31-26-19; e-mail: [idcentre@mail.ru](mailto:idcentre@mail.ru)

## **ОТЧЕТ № 26-01.86**

**об оценке квартиры**

**Адрес: Приморский край, г Находка, пр-кт  
Мира, д 18, кв 78**

**Адрес по ФИАС/ По заданию: Приморский  
край, г Находка, пр-кт Мира, д 18, кв 78**

**Дата определения стоимости: 02.03.2026**

**Заказчик: ПАО ВТБ**

**Заемщик: Шаповалов Сергей Александрович**

**Исполнитель: Центр развития инвестиций**

**Дата составления: 02.03.2026**

**г. Владивосток • 2026**



## Оглавление

|     |                                                                                                                                           |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....                                                                                                                      | 3  |
| 1.1 | Задание на оценку .....                                                                                                                   | 3  |
| 1.2 | Применяемые стандарты оценки .....                                                                                                        | 4  |
| 1.3 | Сведения об Оценщике и Заказчике .....                                                                                                    | 5  |
| 1.4 | Основные факты и выводы .....                                                                                                             | 6  |
| 2   | ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....                                                                           | 7  |
| 3   | ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                       | 8  |
| 3.1 | Описание Объекта оценки .....                                                                                                             | 8  |
| 3.2 | Определение физического износа здания .....                                                                                               | 11 |
| 3.3 | Место расположения Объекта оценки .....                                                                                                   | 12 |
| 3.4 | Фотоматериалы .....                                                                                                                       | 13 |
| 4   | ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ ..... | 18 |
|     | Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость .....                           | 18 |
| 5   | АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                   | 25 |
| 6   | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....                                                                                          | 26 |
| 7   | МЕТОДИКА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                     | 27 |
| 7.1 | Основные этапы процесса оценки .....                                                                                                      | 27 |
| 7.2 | Основные понятия и терминология .....                                                                                                     | 27 |
| 7.3 | Выбор подходов к оценке .....                                                                                                             | 28 |
| 8   | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....                                                                | 33 |
| 8.1 | Выбор объектов-аналогов .....                                                                                                             | 33 |
| 8.2 | Расположение объекта оценки и объектов-аналогов .....                                                                                     | 35 |
| 8.3 | Обоснование корректировок .....                                                                                                           | 36 |
| 8.4 | Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости .....                                                                             | 45 |
| 9   | СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....                                                                                                            | 47 |
| 10  | ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                 | 48 |
| 11  | СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....                                  | 50 |
| 12  | СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....                                                                                                        | 51 |
| 13  | Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ .....                                                                                                 | 53 |
| 14  | Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА .....                                                                                                   | 68 |
| 15  | Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ .....                                                                         | 86 |

# 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1 Задание на оценку

| Параметр                                                                                                                                        | Значение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки                                                                                                                                   | Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 42,90 кв. м), расположенное по адресу: Приморский край, г Находка, пр-кт Мира, д 18, кв 78                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)                                    | Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 42,90 кв. м), расположенное по адресу: Приморский край, г Находка, пр-кт Мира, д 18, кв 78<br><br>Кадастровый/условный номер: 25:31:010401:5368                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики          | Характеристики Объекта оценки приведены:<br>docs_8090766 (2)<br>docs_8090766 (1)<br>docs_8090766                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки                                                                    | Право собственности в соответствии со следующими документами:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Наличие ограничений (обременений)                                                                                                               | Ипотека в силу закона                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Цель оценки                                                                                                                                     | Определение стоимости Объекта оценки для банкротства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Предпосылки стоимости                                                                                                                           | Предпосылки для рыночной стоимости:<br>сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами;<br>предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование (п. 17 ФСО № 9).<br>Предпосылки для ликвидационной стоимости:<br>в рамках предоставления кредита осуществляется передача объекта в качестве обеспечения в виде залога. По обстоятельствам невыполнения заемщиком условий предоставления кредита под залог недвижимости в рамках процедуры обращения взыскания на заложенное имущество объект будет реализован в условиях вынужденной продажи в течение ограниченного срока экспозиции (1 месяц). |
| Вид определяемой стоимости                                                                                                                      | Рыночная и ликвидационная                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Дата оценки                                                                                                                                     | 02.03.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разд. II ФСО III, если они известны на момент составления задания на оценку | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ограничения оценки в соответствии с разд. III ФСО III, если они известны на момент составления задания на оценку                                | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию                                                                                      | Отчет об оценке может быть применен только для целей принятия управленческих решений, Отчет не может быть скопирован                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| Параметр                                                                                                                                                                   | Значение                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| отчета об оценке объекта оценки                                                                                                                                            | полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут быть опубликованы для иных целей.                                                              |
| Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)                                                                                 | Банк ВТБ                                                                                                                                                   |
| Форма составления отчета об оценке                                                                                                                                         | Электронный документ                                                                                                                                       |
| Формы представления итоговой стоимости                                                                                                                                     | В виде числа, в рублях и долларах США<br>Оценка стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость |
| Порядок и сроки предоставления информации                                                                                                                                  | Необходимые данные переданы Заказчиком в день заключения договора                                                                                          |
| Особенности осмотра объекта                                                                                                                                                | Отсутствуют                                                                                                                                                |
| Препятствия к осмотру объекта                                                                                                                                              | Отсутствуют                                                                                                                                                |
| Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) | Отсутствует                                                                                                                                                |

Оценка объекта проводится оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

## 1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: НП СРО "ДСО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) и стандарты и правила, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика, являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

### 1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

| Параметр                                                                                     | Значение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Исполнитель                                                                                  | Центр развития инвестиций, ИНН 2540054942, ОГРН 1022502263640 от 27.08.2002                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Место нахождения Исполнителя                                                                 | 690090, г. Владивосток, ул. Посьетская, д. 45, оф. 109                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Почтовый адрес Исполнителя                                                                   | 690001, г. Владивосток, ул. Светланская, д. 88, офис 22                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Банковские реквизиты Исполнителя                                                             | Р/с 40702810350260107518 Дальневосточный банк ПАО Сбербанк г. Хабаровск                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Контактная информация                                                                        | Тел./факс 8423220127, email: idcentre@yandex.ru                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Сведения о страховом полисе Исполнителя                                                      | Страховой полис №Д-72507340-5.3-2-000094-24, выдан ООО "Росгосстрах", страховая сумма: 500 000 000 рублей, дата выдачи: 05.12.2024, срок действия: с 01.01.2025 по 31.12.2027.                                                                                                                                                          |
| Оценщик                                                                                      | Макеева Марина Юрьевна<br>Почтовый адрес Оценщика: idcentre@yandex.ru<br>Трудовой договор: № - от -<br>E-mail: idcentre@yandex.ru<br>Номер контактного телефона: 84232220127                                                                                                                                                            |
| Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 064247 от 11 октября 2000 г., выданный Финансовой академией при Правительстве РФ; Удостоверение о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» № 11031116, выданное ООО «Научно-исследовательский центр Обеспечения Безопасности Строительного комплекса» от 23.11.2016 г |
| Стаж в области оценочной деятельности                                                        | С 11.10.2000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Квалификационный аттестат                                                                    | Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 037342-1<br>Дата выдачи аттестата: 24.05.2024                                                                                                                                                                                                   |
| Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков                        | НП СРО "ДСО"(119180, г. Москва, Большая Якиманка, д. 31, оф. 205), дата вступления 10.09.2013, дата выдачи св-ва 10.09.2013, номер в реестре СРО 0634                                                                                                                                                                                   |
| Сведения о страховом полисе Оценщика                                                         | ПАО СК "Росгосстрах", страховой полис №Д-72507340-53-2-000107-25, страховая сумма: 50 000 000 рублей, дата выдачи: 23.12.2025, срок действия полиса: с 01.01.2026 по 31.12.2026                                                                                                                                                         |
| Привлекаемые к проведению оценки специалисты                                                 | Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.                                                                                                                                                                                                                                     |
| Заказчик                                                                                     | ПАО ВТБ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

#### 1.4 Основные факты и выводы

| Параметр                                                                                     | Значение                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки                                                                                | Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 42,90 кв. м), расположенное по адресу: Приморский край, г Находка, пр-кт Мира, д 18, кв 78                                  |
| Адрес по ФИАС                                                                                | Приморский край, г Находка, пр-кт Мира, д 18, кв 78                                                                                                                      |
| Кадастровый/условный номер                                                                   | 25:31:010401:5368                                                                                                                                                        |
| Правообладатели оцениваемого имущества                                                       | Шаповалов Сергей Александрович, Право собственности                                                                                                                      |
| Ограничения (обременения) права                                                              | Ипотека в силу закона                                                                                                                                                    |
| Дата осмотра/фотофиксации                                                                    | 02.03.2026                                                                                                                                                               |
| Дата оценки                                                                                  | 02.03.2026                                                                                                                                                               |
| Период проведения оценки                                                                     | С 02.03.2026 по 02.03.2026                                                                                                                                               |
| Основание для проведения оценки                                                              | Договор № 2025/08/43278/50434409 от                                                                                                                                      |
| Ограничения и пределы применения полученного результата                                      | Отчет об оценке, в том числе итоговая стоимость, может быть применен только для целей обращения взыскания на объект                                                      |
| Официальный курс за 1 долл. США на дату оценки                                               | 77,2736 руб. за 1 долл. США                                                                                                                                              |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается) | Сравнительный подход: 5 470 000 руб.<br>Доходный подход: не применялся<br>Затратный подход: не применялся                                                                |
| Рыночная стоимость Объекта оценки                                                            | 5 470 000 (пять миллионов четыреста семьдесят тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 70 787 (семьдесят тысяч семьсот восемьдесят семь) долларов США |
| Ликвидационная стоимость Объекта оценки                                                      | 4 560 000 (четыре миллиона пятьсот шестьдесят тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 59 011 (пятьдесят девять тысяч одиннадцать) долларов США       |

Оценщик

Макеева Марина Юрьевна

Генеральный директор

Макеева Марина Юрьевна

## 2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки Оценка не проводил проверку подлинности предоставленной информации, оценка исходил из правдивости и точности всех предоставленных данных. Оценка не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной информации.
3. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными на основании проведенного Оценщиком анализа предоставленных данных.
7. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
8. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости объекта оценки НДС не учитывается.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
11. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
12. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.

### 3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является двухкомнатная квартира, расположенная на 5-м этаже дома по адресу: Приморский край, г Находка, пр-кт Мира, д 18, кв 78, кадастровый/условный номер 25:31:010401:5368.

| Характеристика месторасположения |         |
|----------------------------------|---------|
| Транспортная доступность         | Хорошая |

| Описание района расположения Объекта оценки                                                                          |                         |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------|
| Окружающая застройка                                                                                                 | многоквартирные дома    |      |
| Наличие и описание улучшений                                                                                         | Парки                   | Нет  |
|                                                                                                                      | Скверы                  | Есть |
|                                                                                                                      | Водоем                  | Нет  |
| Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)                                                               | Школа                   | Есть |
|                                                                                                                      | Детский сад             | Есть |
|                                                                                                                      | Отделение банка         | Есть |
|                                                                                                                      | Предприятия службы быта | Есть |
|                                                                                                                      | Торговые предприятия    | Есть |
|                                                                                                                      | Аптека                  | Есть |
|                                                                                                                      | Поликлиника             | Есть |
| Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом | нет                     |      |
| Экологическая обстановка                                                                                             | Благоприятная           |      |
| Наличие и тип автомобильной парковки                                                                                 | Стихийная               |      |
| Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.                                                                   | 1                       |      |
| Состояние прилегающей территории                                                                                     | Хорошее                 |      |

| Описание здания, подъезда           |                                                                                                                       |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наименование жилого комплекса       | -                                                                                                                     |
| Год постройки дома                  | 1977                                                                                                                  |
| Год последнего капитального ремонта | Нет данных                                                                                                            |
| Группа капитальности                | I                                                                                                                     |
| Физический износ по данным БТИ, %   | Нет данных                                                                                                            |
| Физический износ здания, %          | 33 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата визуального осмотра) |
| Серия дома                          | нет данных                                                                                                            |
| Этажность дома                      | 5                                                                                                                     |

| Описание здания, подъезда                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Материал стен                                                                           | Кирпич (кирпич)                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |
| Характеристика перекрытий                                                               | Железобетонные                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |
| Состояние подъезда                                                                      | Хорошее                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |
| Видимые дефекты фасада                                                                  | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |
| Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа) | Лифт                                                                                                                                                                                                                                                                              | Нет     |
|                                                                                         | Мусоропровод                                                                                                                                                                                                                                                                      | Нет     |
|                                                                                         | Охрана                                                                                                                                                                                                                                                                            | Домофон |
| Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим                                  | Здание не является аварийным/ветхим.<br><br>Источник информации:<br><a href="https://dom.gosuslugi.ru/#!/house-view?guid=aa4ac174-2c22-41a8-9e53-6cffc051c90b&amp;typeCode=1">https://dom.gosuslugi.ru/#!/house-view?guid=aa4ac174-2c22-41a8-9e53-6cffc051c90b&amp;typeCode=1</a> |         |
| Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт                  | Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт                                                                                                                                                                                                              |         |
| Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»                            | Нет данных, <a href="https://stroim.mos.ru/novaia-programma-rienovatsii-piatietazhik">https://stroim.mos.ru/novaia-programma-rienovatsii-piatietazhik</a>                                                                                                                         |         |
| Здание является объектом культурного наследия                                           | Не является, Источник информации:<br><a href="https://dom.gosuslugi.ru/#!/house-view?guid=a6148689-9ddf-410f-8cdb-183d906cca34&amp;typeCode=1">https://dom.gosuslugi.ru/#!/house-view?guid=a6148689-9ddf-410f-8cdb-183d906cca34&amp;typeCode=1</a>                                |         |
| Наличие дополнительных услуг для жильцов                                                | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |
| Прочие особенности дома                                                                 | нет                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |

| Описание Объекта оценки                                       |                                         |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Этаж расположения                                             | 5                                       |
| Тип планировки                                                | Фиксированный                           |
| Количество комнат                                             | 2 (по данным Выписки из ЕГРН)           |
| Площадь Объекта оценки, кв. м                                 | 42,90 (по данным Выписки из ЕГРН)       |
| Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м | Нет данных                              |
| Площадь летних помещений, кв. м                               | Нет данных                              |
| Жилая площадь, кв. м                                          | Нет данных                              |
| Площадь кухни, кв. м                                          | Нет данных                              |
| Наличие балкона/лоджии                                        | Балкон (по данным Выписки из ЕГРН)      |
| Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м                  | Нет данных                              |
| Кол-во и тип санузлов                                         | Совмещенный (по данным Выписки из ЕГРН) |
| Вид из окна                                                   | На улицу                                |
| Высота потолков, м                                            | 2,50                                    |
| Наличие следов протечек на потолке                            | Не обнаружены                           |
| Видимые дефекты отделки                                       | Нет                                     |
| Отопительные приборы                                          | радиаторы                               |
| Прочие особенности объекта                                    | нет                                     |

| Инженерное оборудование дома |                                                |
|------------------------------|------------------------------------------------|
| Холодное водоснабжение       | Централизованное                               |
| Горячее водоснабжение        | Централизованное (газовая колонка отсутствует) |
| Канализация                  | Централизованная                               |
| Электроснабжение             | Централизованное                               |
| Газоснабжение                | Отсутствует                                    |
| Отопление                    | Централизованное                               |
| Кухонная плита               | Электрическая                                  |
| Сантехника/состояние         | Стандарт/хорошее                               |

| Описание внутренней отделки Объекта оценки |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|
| Общее состояние                            | Хорошее состояние |

| Юридический статус, согласно представленной документации |                                 |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Правообладатель                                          | Шаповалов Сергей Александрович  |
| Вид права                                                | Право собственности             |
| Обременения                                              | Ипотека в силу закона           |
| Текущее использование Объекта оценки                     | В качестве объекта жилого фонда |

| Описание планировки Объекта оценки                                                              |                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации | Фактическая планировка Объекта оценки соответствует поэтажному плану БТИ |

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика, фотовидеоматериалы

### 3.2 Определение физического износа здания

Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице.

**Таблица 3.2.1. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий**

| Группа зданий | Тип зданий                                                    | Фундаменты                                    | Стены                                             | Перекрытия                    | Срок службы, лет |
|---------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------|
| I             | Особо капитальные                                             | Каменные и бетонные                           | Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные        | Железобетонные                | 150              |
| II            | Обыкновенные                                                  | Каменные и бетонные                           | Кирпичные и крупноблочные                         | Железобетонные или смешанные  | 120              |
| III           | Каменные, облегченные                                         | Каменные и бетонные                           | Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника | Деревянные или железобетонные | 100              |
| IV            | Деревянные, смешанные, сырцовые                               | Ленточные бутовые                             | Деревянные, смешанные                             | Деревянные                    | 50               |
| V             | Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые | На деревянных ступенях или на бутовых столбах | Каркасные, глинобитные                            | Деревянные                    | 30               |
| VI            | Каркасно-камышитовые                                          | На деревянных ступенях или на бутовых столбах | Каркасные, глинобитные                            | Деревянные                    | 15               |

Источник: Александров В.Т. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие. - С.-П.: ПИНО, 1997.

Неустраняемый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:

$$\text{Износ (\%)} = \text{EA} / (\text{EA} + \text{RL}),$$

где: EA = NL – RL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:

$$\text{Износ (\%)} = ((\text{YO} - \text{YB}) / 2 + \text{YA} - \text{YO}) * 100 / \text{NL}$$

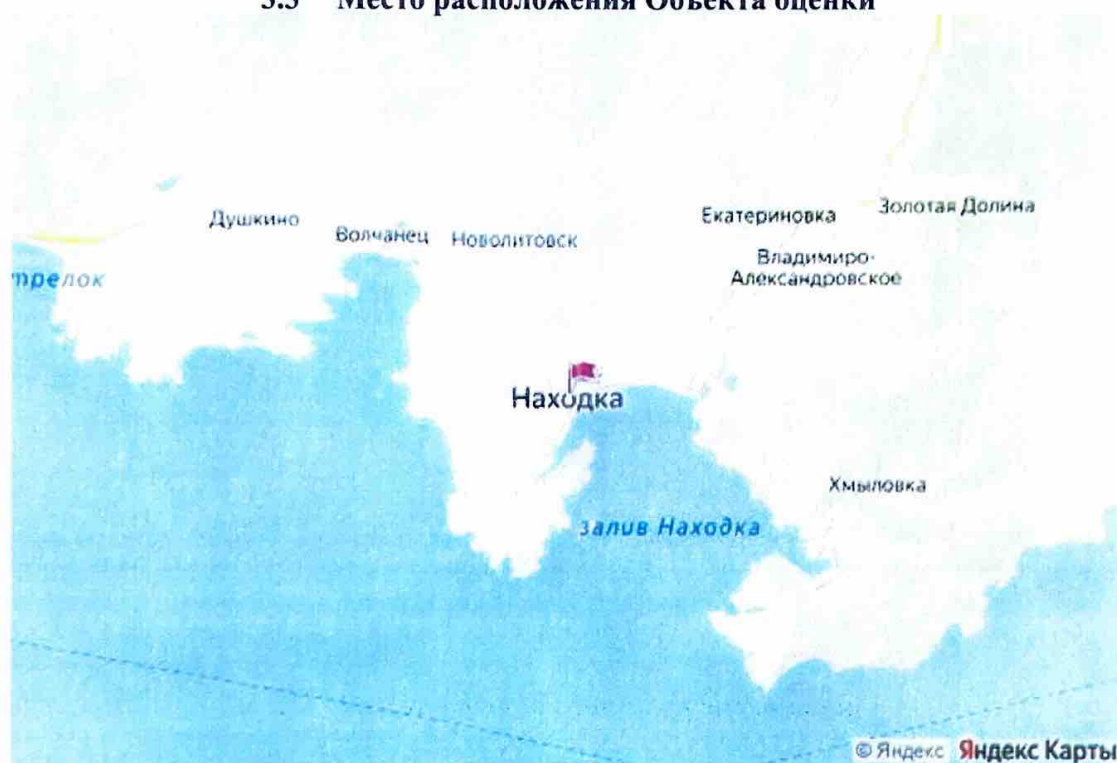
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

**Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома**

| Наименование                               | Нормативный срок жизни (срок службы), лет | Срок остаточной полезной жизни, лет | Эффективный возраст, лет | Физический износ, % |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------|
| Здание, в котором расположен Объект оценки | 150                                       | 101                                 | 49                       | 33%                 |

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 33%.

### 3.3 Место расположения Объекта оценки



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

| Метка  | Адрес                                               | Номер аналога |
|--------|-----------------------------------------------------|---------------|
| флажок | Приморский край, г Находка, пр-кт Мира, д 18, кв 78 | Объект оценки |

### 3.4 Фотоматериалы

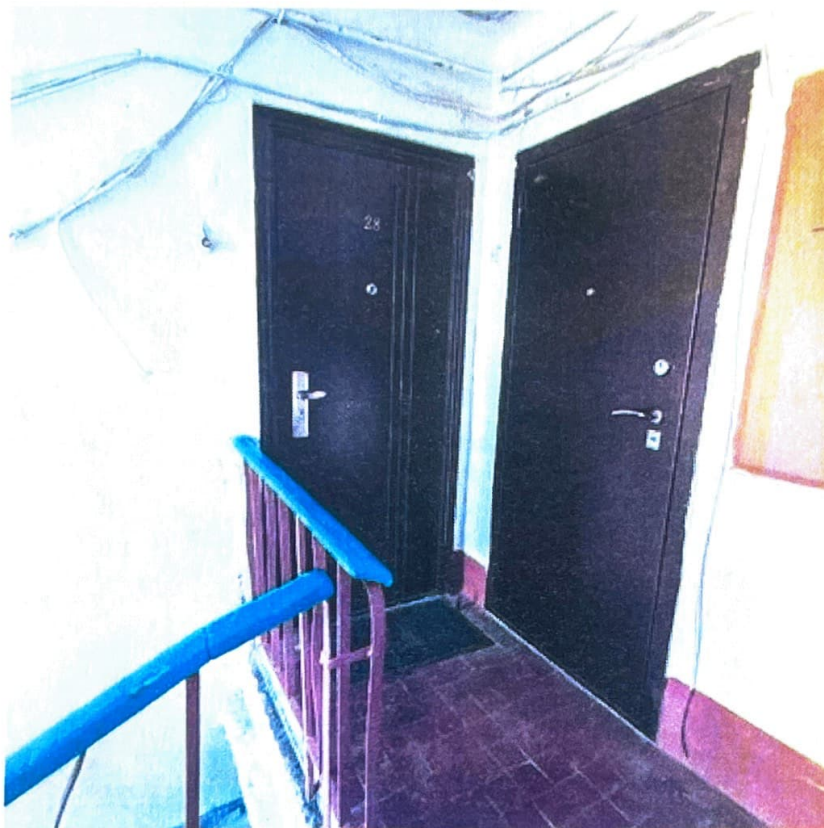
#### 1. Фасад здания



#### 2. Фасад здания



3. Входная дверь



4. объект оценки



5. объект оценки



6. объект оценки



7. объект оценки



8. объект оценки



9. объект оценки



#### **4 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

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

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество жилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;

- рынок жилой недвижимости Приморского края.

- **Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки**

(источник:

[https://www.economy.gov.ru/material/file/4c7961897041e544d2973056720102ea/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_iyun\\_2025\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/4c7961897041e544d2973056720102ea/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_iyun_2025_goda.pdf))

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

Индекс промышленного производства в июне 2025 года вырос на +2,0% г/г после +1,8% г/г в мае. Рост промышленного производства по итогам 1 полугодия 2025 года в целом составил +1,4% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +1,8% г/г).

Выпуск обрабатывающей промышленности в июне вырос на +4,1% г/г после +4,0% г/г в мае. В целом рост выпуска обрабатывающего сектора за 1 полугодие 2025 года составил +4,2% г/г (за 2 квартал 2025 года рост +3,7% г/г).

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

Рост выпуска продукции сельского хозяйства в июне составил +1,5% г/г после +1,3% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года выпуск также увеличился на +1,5% г/г (за 2 квартал 2025 года рост составил +1,4% г/г). По предварительным данным Росстата, в июне выросло производство мяса на +1,8% г/г после -0,3% г/г в мае, производство молока – -0,2% г/г после -0,3% г/г, а производство яиц – +5,6% г/г после +5,9% г/г. За 1 полугодие 2025 года производство мяса выросло на +0,4% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,6% г/г.

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

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне увеличился на +1,7% г/г после +2,2% г/г в мае. В целом рост потребительской активности за 1 полугодие 2025 года составил +2,4% г/г (+2,1% г/г во 2 квартале 2025 года). 2. Оборот розничной торговли в июне вырос на +1,2% г/г в реальном выражении после +1,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года оборот увеличился на +2,1% г/г (+1,6% г/г во 2 квартале 2025 года). Платные услуги населению в июне ускорили рост до +2,2% г/г после +1,7% г/г месяцем ранее. За 1 полугодие 2025 года показатель вырос на +2,3% г/г (аналогично +2,3% г/г во 2 квартале 2025 года). Рост оборота общественного питания в июне составил

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

Инфляция в июле замедлилась до 8,79% г/г после 9,40% г/г в июне. По состоянию на 11 августа 2025 года инфляция год к году 8,55% г/г (на 4 августа 8,68% г/г – цифра уточнена с учетом данных за июль). С начала года по 11 августа потребительские цены выросли на 4,20%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июне замедлился до +3,4% г/г после +4,3% г/г в мае. В целом по промышленности рост цен практически не отмечался – +0,1% г/г после +0,3% г/г в мае.

На рынке труда в июне уровень безработицы продолжил оставаться на историческом минимуме – 2,2% рабочей силы. В мае 2025 года (по последним оперативным данным) реальная заработная плата увеличилась на +4,2% г/г после +4,6% г/г в апреле, номинальная – на +14,5% г/г после +15,3% г/г в апреле и составила 99 422 рубля. За 5 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +3,8% г/г. Продолжился рост реальных доходов населения. Во 2 квартале 2025 года их рост составил +5,6% г/г после +8,3% г/г в 1 квартале. По итогам 1 полугодия 2025 года реальные денежные доходы увеличились на +6,9% г/г. При этом более высокими темпами росли доходы от предпринимательской деятельности (+12,8% г/г) и доходы от собственности (+12,0% г/г). Реальные располагаемые доходы выросли на +7,0% г/г после +8,7% г/г кварталом ранее. По итогам 1 полугодия 2025 года реальные располагаемые денежные доходы увеличились на +7,8% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года             | 1 кв. 25 | II кв. 25 | июнь 25                      | май 25 | апр. 25 | I кв. 25 | мар. 25 | фев. 25 | январь 25 | 2024 | IV кв. 24 | III кв. 24 | II кв. 24 | I кв. 24 | 2023 |
|------------------------------------------------------|----------|-----------|------------------------------|--------|---------|----------|---------|---------|-----------|------|-----------|------------|-----------|----------|------|
| <b>Экономическая активность</b>                      |          |           |                              |        |         |          |         |         |           |      |           |            |           |          |      |
| <b>ВВП</b>                                           | 1,2      | 1,1       | 1,1                          | 0,8    | 1,4     | 1,4      | 1,1     | 0,5     | 2,7       | 4,3  | 4,5       | 3,3        | 4,3       | 5,4      | 4,1  |
| Сельское хозяйство                                   | 1,5      | 1,4       | 1,5                          | 1,3    | 1,4     | 1,7      | 1,6     | 1,4     | 2,1       | -3,2 | -8,6      | -2,6       | 1,4       | 1,9      | 0,2  |
| Строительство                                        | 4,3      | 2,4       | 0,0                          | 0,1    | 7,9     | 6,9      | 2,6     | 11,9    | 7,4       | 2,1  | 3,3       | 0,1        | 2,9       | 1,7      | 9,0  |
| Оптовая торговля                                     | -3,2     | -4,2      | -2,7                         | -7,6   | -2,2    | -2,1     | -3,0    | -4,7    | 1,9       | 6,9  | 5,5       | 3,6        | 8,1       | 11,7     | 10,0 |
| Суммарный оборот                                     | 2,4      | 2,1       | 1,7                          | 2,2    | 2,4     | 2,7      | 1,9     | 2,1     | 4,2       | 7,1  | 5,1       | 6,0        | 7,8       | 9,9      | 8,0  |
| Розничная торговля                                   | 2,1      | 1,6       | 1,2                          | 1,8    | 1,9     | 2,6      | 1,3     | 1,8     | 4,7       | 7,7  | 5,1       | 6,3        | 8,5       | 11,5     | 8,0  |
| Платные услуги населению                             | 2,3      | 2,3       | 2,2                          | 1,7    | 2,4     | 2,3      | 1,9     | 2,1     | 4,2       | 4,3  | 3,9       | 3,4        | 5,0       | 5,0      | 6,9  |
| Общественное питание                                 | 8,1      | 9,1       | 7,4                          | 11,4   | 8,5     | 7,1      | 8,0     | 6,9     | 6,4       | 11,9 | 12,0      | 13,4       | 11,2      | 10,7     | 13,9 |
| Грузооборот транспорта                               | -0,3     | 0,8       | 1,4                          | -0,8   | 2,0     | -1,3     | -1,0    | -3,3    | 0,4       | 0,5  | 0,9       | 0,4        | -0,9      | 1,5      | -0,8 |
| Грузооборот транспорта<br>(за искл. трубопроводного) | -1,0     | -1,4      | 0,0                          | -4,0   | -0,2    | -0,6     | -2,3    | -2,0    | 2,7       | -2,6 | -2,3      | -2,6       | -2,2      | -3,3     | 2,0  |
| Инвестиции в основной<br>капитал                     | -        | -         | -                            | -      | -       | 8,7      | -       | -       | -         | 7,4  | 4,9       | 5,7        | 8,7       | 14,8     | 9,8  |
| Промышленное производство                            | 1,4      | 1,8       | 2,0                          | 1,8    | 1,6     | 1,1      | 0,8     | 0,2     | 2,2       | 4,8  | 5,7       | 2,9        | 4,2       | 5,4      | 4,3  |
| Добыча полезных ископаемых                           | -2,4     | -1,0      | -0,9                         | -1,1   | -1,0    | -3,7     | -4,1    | -4,9    | -2,1      | -0,9 | -0,9      | -1,5       | -1,6      | 0,6      | -1,0 |
| Обрабатывающее производство                          | 4,2      | 3,7       | 4,1                          | 4,0    | 3,0     | 4,7      | 4,0     | 3,2     | 7,0       | 8,5  | 10,7      | 5,9        | 8,3       | 9,0      | 8,7  |
| <b>Индекс потребительских цен</b>                    | 10,0     | 9,8       | 9,4/<br>8,8/8,6 <sup>1</sup> | 9,9    | 10,2    | 10,1     | 10,3    | 10,1    | 9,9       | 9,5  | 9,0       | 8,9        | 8,3       | 7,6      | 7,4  |
| <b>Индекс цен производителей</b>                     |          |           |                              |        |         |          |         |         |           |      |           |            |           |          |      |
| Промышленность                                       | 4,7      | 1,0       | 0,1                          | 0,3    | 2,7     | 8,4      | 6,0     | 9,8     | 9,7       | 12,1 | 4,8       | 9,7        | 16,2      | 19,3     | 4,0  |
| Добыча полезных ископаемых                           | -4,4     | -14,9     | -16,5                        | -17,3  | -11,1   | 6,9      | -1,6    | 10,8    | 12,1      | 17,7 | -5,2      | 9,5        | 35,4      | 46,3     | 4,2  |
| Обрабатывающее<br>производство                       | 6,5      | 4,5       | 3,4                          | 4,3    | 5,9     | 8,4      | 7,5     | 9,3     | 8,7       | 11,2 | 7,6       | 10,0       | 12,8      | 15,0     | 2,8  |

| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                                                      | 1 кв. 25            | II кв. 25 | июнь 25 | май.25 | апр.25 | I кв. 25 | мар.25 | фев.25 | январь.25 | 2024   | IV кв. 24 | III кв. 24 | II кв. 24 | I кв. 24 | 2023   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------|---------|--------|--------|----------|--------|--------|-----------|--------|-----------|------------|-----------|----------|--------|
| <b>Рынок труда и доходы населения</b>                                                         |                     |           |         |        |        |          |        |        |           |        |           |            |           |          |        |
| <b>Реальная заработная плата</b><br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                  | 3,8 <sup>2</sup>    | -         | -       | 4,2    | 4,6    | 3,4      | 0,1    | 3,2    | 6,5       | 9,7    | 9,0       | 8,1        | 7,8       | 11,0     | 8,2    |
| <b>Номинальная заработная<br/>плата</b><br>рублей                                             | 94 817 <sup>2</sup> | -         | -       | 99 422 | 97 375 | 92 305   | 97 645 | 89 846 | 88 981    | 89 069 | 100 620   | 83 891     | 86 495    | 80 582   | 74 854 |
| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                                                      | 14,3 <sup>2</sup>   | -         | -       | 14,5   | 15,3   | 13,8     | 10,5   | 13,6   | 17,1      | 19,0   | 18,8      | 17,8       | 16,7      | 19,5     | 14,6   |
| <b>Реальные денежные доходы</b><br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                   | 6,9                 | 5,6       | -       | -      | -      | 8,3      | -      | -      | -         | 8,4    | 7,5       | 11,6       | 8,1       | 6,3      | 6,5    |
| <b>Реальные располагаемые<br/>денежные доходы</b><br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года | 7,8                 | 7,0       | -       | -      | -      | 8,7      | -      | -      | -         | 7,3    | 4,1       | 11,1       | 8,9       | 6,0      | 6,1    |
| <b>Численность рабочей силы</b><br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                   | 0,0                 | 0,0       | 0,0     | 0,1    | 0,0    | 0,0      | 0,2    | 0,0    | -0,2      | 0,1    | 0,1       | -0,1       | 0,4       | 0,0      | 0,5    |
| млн чел.                                                                                      | 75,8                | 76,1      | 76,3    | 76,2   | 75,9   | 75,5     | 75,8   | 75,5   | 75,3      | 76,1   | 76,4      | 76,3       | 76,1      | 75,5     | 76,0   |
| млн чел. (SA)                                                                                 | 76,1                | 76,2      | 76,2    | 76,2   | 76,1   | 76,1     | 76,2   | 76,1   | 76,0      | 76,1   | 76,1      | 76,0       | 76,2      | 76,1     | 76,0   |
| <b>Численность занятых</b><br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                        | 0,4                 | 0,4       | 0,2     | 0,6    | 0,3    | 0,4      | 0,6    | 0,4    | 0,3       | 0,8    | 0,7       | 0,5        | 1,0       | 0,7      | 1,4    |
| млн чел.                                                                                      | 74,1                | 74,4      | 74,6    | 74,5   | 74,2   | 73,7     | 74,1   | 73,7   | 73,5      | 74,2   | 74,7      | 74,5       | 74,2      | 73,4     | 73,6   |
| млн чел. (SA)                                                                                 | 74,4                | 74,5      | 74,5    | 74,5   | 74,4   | 74,3     | 74,5   | 74,3   | 74,2      | 74,2   | 74,4      | 74,2       | 74,2      | 74,0     | 73,6   |
| <b>Численность безработных</b><br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                    | -14,5               | -13,7     | -10,5   | -17,5  | -12,9  | -15,3    | -14,6  | -15,3  | -15,9     | -20,2  | -20,9     | -19,4      | -19,3     | -21,2    | -19,7  |
| млн чел.                                                                                      | 1,7                 | 1,7       | 1,7     | 1,7    | 1,7    | 1,8      | 1,7    | 1,8    | 1,8       | 1,9    | 1,8       | 1,8        | 1,9       | 2,1      | 2,4    |
| млн чел. (SA)                                                                                 | 1,7                 | 1,7       | 1,7     | 1,7    | 1,7    | 1,7      | 1,7    | 1,8    | 1,8       | 1,9    | 1,8       | 1,9        | 2,0       | 2,1      | 2,4    |
| <b>Уровень занятости</b><br>в % к населению в возрасте<br>15 лет и старше (SA)                | 61,2                | 61,6      | 61,7    | 61,6   | 61,4   | 60,7     | 61,0   | 60,7   | 60,5      | 61,3   | 61,5      | 61,3       | 61,3      | 61,2     | 60,8   |
| <b>Уровень безработицы</b><br>в % к рабочей силе<br>SA                                        | 2,3                 | 2,2       | 2,2     | 2,2    | 2,3    | 2,3      | 2,3    | 2,4    | 2,4       | 2,5    | 2,3       | 2,4        | 2,6       | 2,8      | 3,2    |
|                                                                                               | 2,3                 | 2,2       | 2,2     | 2,2    | 2,3    | 2,3      | 2,2    | 2,3    | 2,3       | 2,5    | 2,3       | 2,5        | 2,6       | 2,7      | 3,2    |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> В июне 2025 г. / июле 2025 г. / по состоянию на 11 августа 2025 г.

<sup>2</sup> В январе – мае 2025 г.

**ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ**

| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                        | 1 кв. 25 | II кв. 25 | июнь.25 | май.25 | апр.25 | I кв. 25 | мар.25 | фев.25 | январь.25 | 2024 | IV кв. 24 | III кв. 24 | II кв. 24 | I кв. 24 | 2023  |
|-----------------------------------------------------------------|----------|-----------|---------|--------|--------|----------|--------|--------|-----------|------|-----------|------------|-----------|----------|-------|
| <b>Промышленное<br/>производство</b>                            | 1,4      | 1,8       | 2,0     | 1,8    | 1,5    | 1,1      | 0,8    | 0,2    | 2,2       | 4,6  | 5,7       | 2,9        | 4,2       | 5,4      | 4,3   |
| <b>Добыча полезных<br/>ископаемых</b>                           | -2,4     | -1,0      | -0,9    | -1,1   | -1,0   | -3,7     | -4,1   | -4,9   | -2,1      | -0,9 | -0,9      | -1,5       | -1,6      | 0,6      | -1,0  |
| добыча угля                                                     | 2,3      | 0,4       | 0,0     | -1,2   | 2,5    | 4,0      | 0,4    | 6,1    | 5,9       | 1,3  | 2,6       | -1,8       | -1,1      | 5,3      | 0,3   |
| добыча металлических руд                                        | 3,2      | 4,0       | 4,1     | 3,5    | 3,1    | 2,4      | 1,3    | 1,3    | 4,6       | 2,5  | 3,8       | 2,2        | 1,2       | 3,0      | -1,7  |
| добыча прочих полезных<br>ископаемых                            | -9,2     | -10,0     | -21,0   | -9,5   | 2,0    | -8,5     | -22,4  | -3,7   | 2,5       | -0,3 | 4,4       | -3,1       | -5,0      | 3,3      | -3,4  |
| предоставление услуг в<br>области добычи полезных<br>ископаемых | 2,4      | 5,0       | 5,9     | 6,3    | 2,7    | -0,3     | -3,2   | 2,2    | 0,6       | 1,2  | 6,1       | -0,9       | -4,8      | 4,0      | 3,4   |
| <b>Обрабатывающие<br/>производства</b>                          | 4,2      | 3,7       | 4,1     | 4,0    | 3,0    | 4,7      | 4,0    | 3,2    | 7,0       | 8,5  | 10,7      | 5,9        | 8,3       | 9,0      | 8,7   |
| <b>пищевая промышленность</b>                                   | -0,7     | -0,5      | 1,0     | -1,6   | -0,7   | -1,0     | -1,8   | -3,0   | 2,0       | 4,1  | 2,9       | 2,3        | 5,1       | 6,8      | 5,2   |
| в т.ч.                                                          | -0,7     | -1,1      | 0,0     | -2,8   | -0,6   | -0,3     | -0,7   | -1,9   | 1,7       | 3,5  | 1,9       | 1,3        | 5,6       | 5,9      | 6,6   |
| пищевые продукты                                                | -2,3     | 1,6       | 1,9     | 3,0    | -0,2   | -6,8     | -8,1   | -11,3  | 0,6       | 9,4  | 8,3       | 10,1       | 4,5       | 16,1     | 1,1   |
| напитки                                                         | 5,1      | 5,6       | 18,1    | 6,4    | -5,3   | 4,6      | -2,5   | 4,3    | 14,4      | -2,8 | 4,0       | -3,9       | -3,6      | -6,3     | -10,0 |
| <b>табачные изделия</b>                                         | -3,2     | -3,4      | -2,7    | -3,0   | -4,2   | -2,9     | -4,5   | -0,5   | -3,4      | 3,6  | 4,1       | 1,4        | 2,4       | 7,0      | 11,4  |
| <b>лёгкая промышленность</b>                                    | 2,5      | 1,4       | 3,2     | -0,6   | 1,7    | 3,6      | -2,7   | 8,9    | 5,5       | 3,8  | 3,9       | -0,7       | 6,6       | 5,6      | 3,7   |
| в т.ч.                                                          | -2,7     | -4,1      | -4,6    | -1,3   | -6,4   | -1,1     | -4,9   | 2,2    | -0,1      | 5,9  | 11,8      | 6,7        | 0,9       | 4,0      | 15,2  |
| текстильные изделия                                             | -15,7    | -10,4     | -8,9    | -12,7  | -9,5   | -20,6    | -7,1   | -26,1  | -30,0     | -3,3 | -17,2     | -9,6       | -1,5      | 18,3     | 15,6  |
| одежда                                                          | -3,2     | -5,3      | -6,6    | -6,9   | -2,4   | -1,0     | -1,8   | -2,5   | 1,5       | 4,9  | 3,0       | 1,9        | 5,9       | 9,8      | 1,3   |
| <b>деревообрабатывающий<br/>комплекс</b>                        | -3,5     | -5,7      | -10,5   | -7,0   | 0,6    | -1,1     | -1,0   | -1,4   | -0,8      | 4,2  | 3,8       | 0,8        | 4,2       | 8,7      | -1,6  |
| в т.ч.                                                          | -1,7     | -3,0      | -2,2    | -5,4   | -1,3   | -0,4     | -0,6   | -3,5   | 3,2       | 5,6  | 3,8       | 4,1        | 4,9       | 9,9      | 2,2   |
| обработка древесины и<br>производство изделий из неё            | -7,7     | -12,2     | -10,7   | -11,4  | -14,5  | -2,9     | -7,7   | -2,0   | 2,0       | 4,4  | -2,2      | -2,8       | 14,1      | 12,3     | 6,3   |
| бумага и бумажные изделия                                       | 1,6      | 3,2       | 5,6     | 1,8    | 2,3    | 0,0      | 1,8    | -4,0   | 1,9       | -2,1 | -1,5      | -0,6       | -2,4      | -4,1     | 2,5   |
| <b>производство кокса и<br/>нефтепродуктов</b>                  | 3,1      | 1,5       | 1,3     | -0,5   | 3,8    | 4,8      | 4,7    | 2,3    | 7,7       | 4,8  | 5,0       | 3,9        | 3,9       | 6,5      | 4,9   |
| <b>химический комплекс</b>                                      | 2,5      | 1,4       | 1,9     | -0,5   | 2,9    | 3,6      | 2,1    | 2,7    | 6,1       | 3,1  | 3,0       | 2,1        | 1,5       | 5,7      | 5,2   |
| в т.ч.                                                          | 14,5     | 12,3      | 7,4     | 11,2   | 18,6   | 16,8     | 24,4   | 4,3    | 22,8      | 18,0 | 22,8      | 18,3       | 18,4      | 11,9     | -0,4  |
| химические вещества и<br>лекарственные средства                 | -4,0     | -7,0      | -6,3    | -10,1  | -4,7   | -0,3     | -1,2   | -1,0   | 1,5       | 0,8  | -1,8      | -1,0       | 1,6       | 5,1      | 8,0   |
| и медицинские материалы                                         |          |           |         |        |        |          |        |        |           |      |           |            |           |          |       |
| резиновые и пластмассовые<br>изделия                            |          |           |         |        |        |          |        |        |           |      |           |            |           |          |       |

| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                                      | I кв. 25 | II кв. 25 | июнь 25 | май 25 | апр. 25 | I кв. 25 | мар. 25 | фев. 25 | январь 25 | 2024 | IV кв. 24 | III кв. 24 | II кв. 24 | I кв. 24 | 2023 |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|---------|--------|---------|----------|---------|---------|-----------|------|-----------|------------|-----------|----------|------|
| производство прочей<br>неметаллической<br>минеральной продукции               | -7,1     | -8,1      | -8,8    | -9,3   | -5,9    | -5,8     | -6,1    | -7,7    | -3,1      | 4,4  | 3,3       | 2,7        | 3,9       | 9,2      | 0,9  |
| металлургический комплекс<br>в т.ч.                                           | 0,8      | -0,6      | 2,7     | -0,6   | -3,8    | 2,3      | -0,2    | 2,1     | 6,8       | 7,7  | 6,8       | 4,3        | 10,8      | 10,2     | 8,7  |
| металлургия                                                                   | -3,4     | -4,0      | -1,9    | -2,2   | -7,8    | -2,8     | -2,1    | -4,5    | -1,7      | -1,2 | -3,0      | -1,2       | 0,1       | -0,5     | 3,0  |
| готовые металлические<br>изделия                                              | 13,6     | 9,9       | 17,0    | 4,4    | 8,5     | 18,2     | 5,8     | 22,5    | 33,1      | 35,3 | 37,1      | 21,3       | 43,8      | 43,3     | 26,4 |
| машиностроительный<br>комплекс<br>в т.ч.                                      | 11,8     | 10,5      | 5,7     | 18,0   | 8,2     | 13,0     | 10,9    | 13,6    | 15,6      | 19,5 | 20,5      | 15,2       | 17,7      | 25,5     | 25,0 |
| компьютеры, электроника,<br>оптика                                            | 15,1     | 16,9      | 12,9    | 21,1   | 17,3    | 12,7     | 13,2    | 16,9    | 7,2       | 28,8 | 29,3      | 24,5       | 27,2      | 36,4     | 39,4 |
| электрооборудование<br>машины и оборудование, не<br>вкл. в другие группировки | -1,5     | -3,4      | -3,8    | -4,8   | -1,6    | 0,6      | -6,0    | 7,3     | 2,2       | 6,6  | 8,3       | 2,1        | 4,6       | 12,2     | 20,6 |
| автотранспортные, прицепы<br>и полуприцепы                                    | -0,5     | -0,8      | 2,1     | 0,7    | -4,9    | -0,2     | -8,6    | -3,1    | 16,5      | -2,7 | -0,9      | -8,2       | -4,9      | 4,9      | 8,1  |
| прочие транспортные<br>средства и оборудование                                | -16,6    | -23,2     | -29,8   | -27,0  | -14,0   | -9,5     | -12,7   | -9,4    | -5,5      | 16,5 | 10,3      | 8,1        | 18,2      | 35,3     | 16,0 |
| прочие производства<br>в т.ч.                                                 | 34,6     | 33,6      | 23,7    | 55,4   | 22,9    | 35,8     | 36,9    | 33,6    | 36,9      | 29,6 | 33,9      | 28,0       | 26,0      | 26,9     | 29,0 |
| мебель                                                                        | 4,8      | 2,4       | -3,4    | 2,1    | 9,2     | 7,6      | 8,6     | 5,6     | 8,8       | 4,3  | 8,2       | -1,2       | 5,1       | 4,4      | 7,0  |
| прочие готовые изделия                                                        | -4,6     | -8,1      | -7,1    | -14,6  | -2,8    | -1,2     | -2,1    | 1,0     | -2,4      | 7,7  | 4,0       | 3,6        | 8,4       | 17,4     | 11,5 |
| ремонт и монтаж машин и<br>оборудования                                       | 1,2      | -1,0      | -1,1    | -2,0   | 0,1     | 3,7      | 0,5     | 2,8     | 9,4       | 6,8  | 1,1       | 5,5        | 13,4      | 9,2      | 13,4 |
| обеспечение<br>электроэнергией, газом и<br>паром                              | 7,5      | 5,3       | -2,9    | 6,5    | 13,3    | 10,2     | 12,2    | 7,0     | 11,2      | 3,2  | 10,2      | -3,3       | 3,0       | 0,7      | 5,0  |
| водоснабжение,<br>водоотведение, утилизация<br>отходов                        | -2,3     | 0,2       | -1,3    | -0,8   | 2,3     | -3,9     | -2,1    | -3,0    | -6,4      | 2,3  | -0,2      | 2,1        | 2,3       | 5,0      | 0,0  |
|                                                                               | -1,1     | -2,0      | -1,1    | -1,6   | -3,3    | -0,1     | -1,4    | -1,8    | 3,2       | -0,1 | -1,1      | -1,0       | 0,7       | 1,0      | 0,3  |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

**Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2029 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)**

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 4 по 14 августа 2025 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2025 г. и далее до 2030 г.

### Консенсус-прогноз на 2025-2031 гг.

(опрос экспертов 4-14 августа 2025 г.)

| Показатель                                              | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  |
|---------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Реальный ВВП, % прироста                                | 1,2   | 1,4   | 1,7   | 1,7   | 1,9   | 1,9   | 1,9   |
| Уровень безработицы, % рабочей силы                     | 2,3   | 2,6   | 2,7   | 2,8   | 2,8   | 2,8   | 2,8   |
| Реальные располагаемые доходы, % прироста               | 3,8   | 2,1   | 1,8   | 1,8   | 1,9   | 1,9   | 1,9   |
| Индекс потребительских цен, % прироста                  | 6,7   | 4,7   | 4,3   | 4,1   | 4,0   | 4,0   | 4,0   |
| Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года) | 15,40 | 10,67 | 8,75  | 8,26  | 8,03  | 7,93  | 7,73  |
| Курс доллара, руб./долл. (на конец года)                | 92,4  | 101,0 | 105,4 | 107,0 | 109,6 | 112,6 | 114,4 |
| Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)     | 58,6  | 58,0  | 59,6  | 60,7  | 62,3  | 63,4  | 66,1  |

### • Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.1gre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание — это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.