



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 сайт: <http://idc.vl.ru>

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

ОТЧЕТ № 26-01.42

об оценке квартиры

Адрес: г Владивосток, ул Нейбута, д 75, кв 43

**Адрес по ФИАС/ По заданию: г Владивосток,
ул Нейбута, д 75, кв 43**

Дата определения стоимости: 24.02.2026

Заказчик: ПАО ВТБ

Заемщик: Серебренников Юрий Васильевич

Исполнитель: Центр развития инвестиций

Дата составления: 24.02.2026

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	24
	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
5	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	32
7	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	33
7.1	Основные этапы процесса оценки	33
7.2	Основные понятия и терминология	33
7.3	Выбор подходов к оценке	34
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	39
8.1	Выбор объектов-аналогов	39
8.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов	41
8.3	Обоснование корректировок	42
8.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	51
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	53
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
11	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	56
12	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	57
13	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	59
14	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	74
15	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	102

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 54,00 кв. м), расположенное по адресу: г Владивосток, ул Нейбута, д 75, кв 43
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 54,00 кв. м), расположенное по адресу: г Владивосток, ул Нейбута, д 75, кв 43 Кадастровый/условный номер: 25:28:010042:2135
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: docs_8037922 (1) docs_8037922 docs_8037922 (2)
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 суда
Предпосылки стоимости	Предпосылки для рыночной стоимости: 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; предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование (п. 17 ФСО № 9). Предпосылки для ликвидационной стоимости: 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	24.02.2026
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 отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке может быть применен только для целей принятия управленческих решений, Отчет не может быть скопирован полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут быть опубликованы для иных целей.

Параметр	Значение
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 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 Почтовый адрес Оценщика: idcentre@yandex.ru Трудовой договор: № - от - E-mail: idcentre@yandex.ru 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 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 54,00 кв. м), расположенное по адресу: г Владивосток, ул Нейбута, д 75, кв 43
Адрес по ФИАС	г Владивосток, ул Нейбута, д 75, кв 43
Кадастровый/условный номер	25:28:010042:2135
Правообладатели оцениваемого имущества	Серебренников Юрий Васильевич, Право собственности
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Дата осмотра/фотофиксации	24.02.2026
Дата оценки	24.02.2026
Период проведения оценки	С 24.02.2026 по 24.02.2026
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	76,7519 руб. за 1 долл. США
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 6 730 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	6 730 000 (шесть миллионов семьсот тридцать тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 87 685 (восемьдесят семь тысяч шестьсот восемьдесят пять) долларов США
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	5 610 000 (пять миллионов шестьсот десять тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 73 093 (семьдесят три тысячи девятьсот три) доллара США

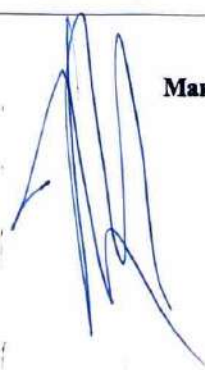
Оценщик

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 Оценщик не проводил проверку подлинности предоставленной информации, оценщик исходил из правдивости и точности всех предоставленных данных. Оценщик 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 4-м этаже дома по адресу: г Владивосток, ул Нейбута, д 75, кв 43, кадастровый/условный номер 25:28:010042:2135.

Характеристика месторасположения	
Транспортная доступность	Хорошая

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	многоквартирные дома	
Наличие и описание улучшений	Парки	Нет
	Скверы	Нет
	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	Нет
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	1992
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Группа капитальности	II
Физический износ по данным БТИ, %	Нет данных
Физический износ здания, %	28 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (120 лет) и результата визуального осмотра)
Серия дома	нет данных
Этажность дома	9

Описание здания, подъезда		
Материал стен	Панель (панель)	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Есть
	Мусоропровод	Есть
	Охрана	Домофон
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим. Источник информации: https://dom.gosuslugi.ru/#!/house-view?guid=60f9ff57-eb2d-4fad-8809-4015af86ee6f&typeCode=1	
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, https://stroimsk.ru/novaya-programma-rienovatsii-piatietazhik	
Здание является объектом культурного наследия	Не является, Источник информации: https://dom.gosuslugi.ru/#!/house-view?guid=a6148689-9ddf-410f-8cdb-183d906cca34&typeCode=1	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Отсутствуют	
Прочие особенности дома	нет	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	4
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	2 (по данным Выписки из ЕГРН)
Площадь Объекта оценки, кв. м	54,00 (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	Лоджия (по данным Выписки из ЕГРН)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кол-во и тип санузлов	Раздельный (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	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт

Юридический статус, согласно представленной документации	
Правообладатель	Серебренников Юрий Васильевич
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:

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

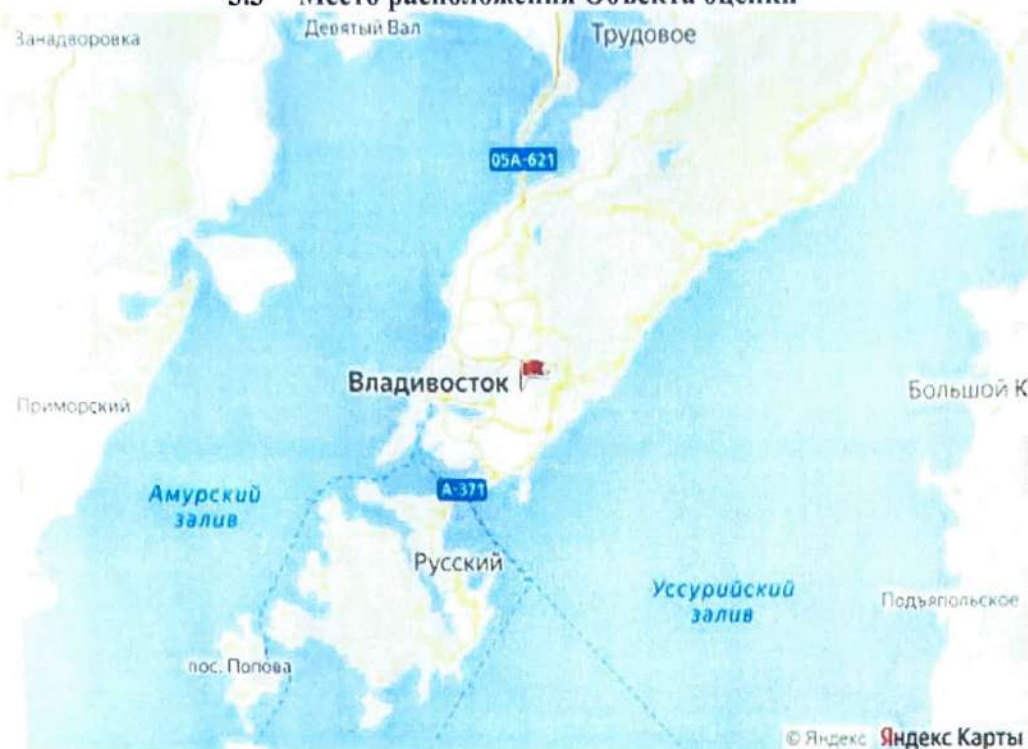
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

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	120	86	34	28%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 28%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



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

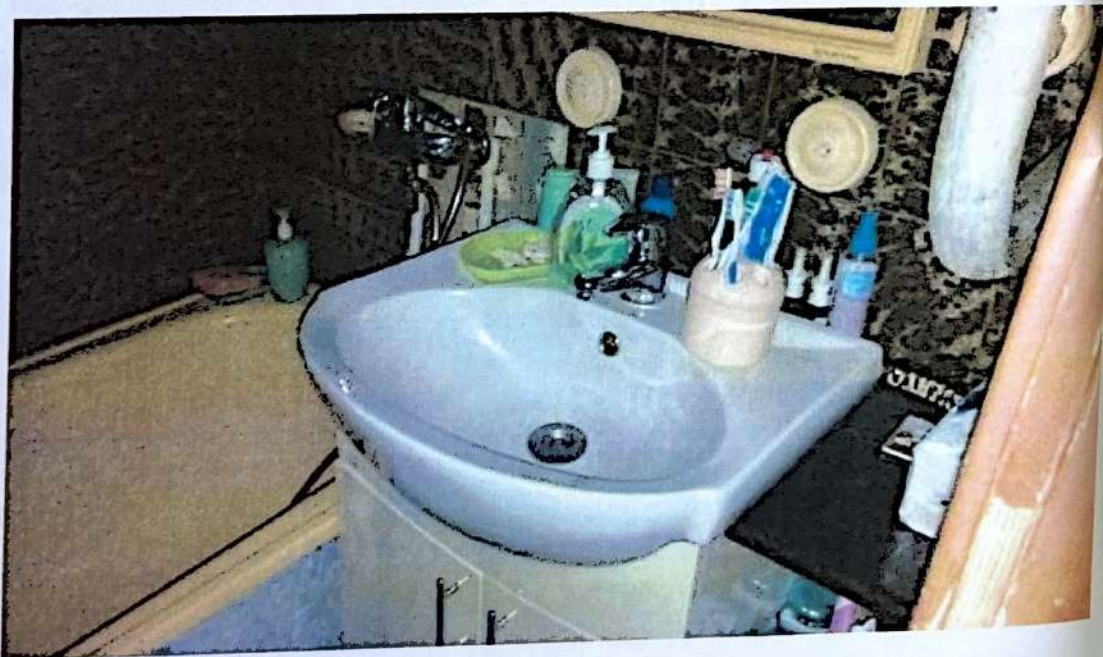
Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	г Владивосток, ул Нейбута, д 75, кв 43	Объект оценки

3.4 Фотоматериалы

1. Сан. узел



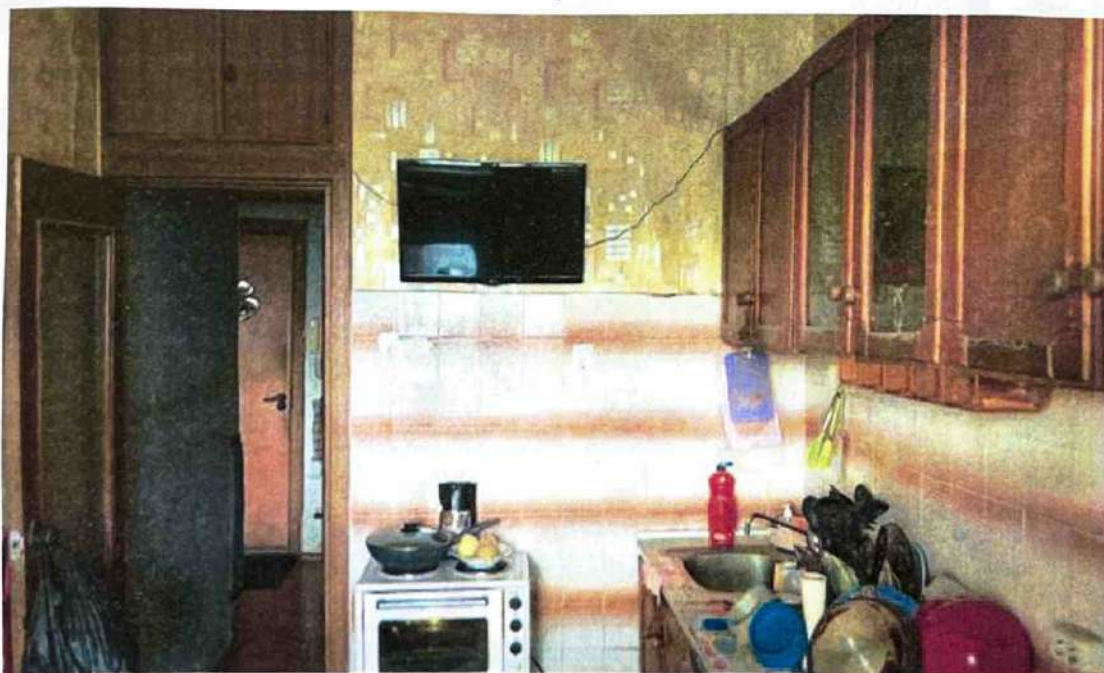
2. Ванная комната



3. Ванная комната



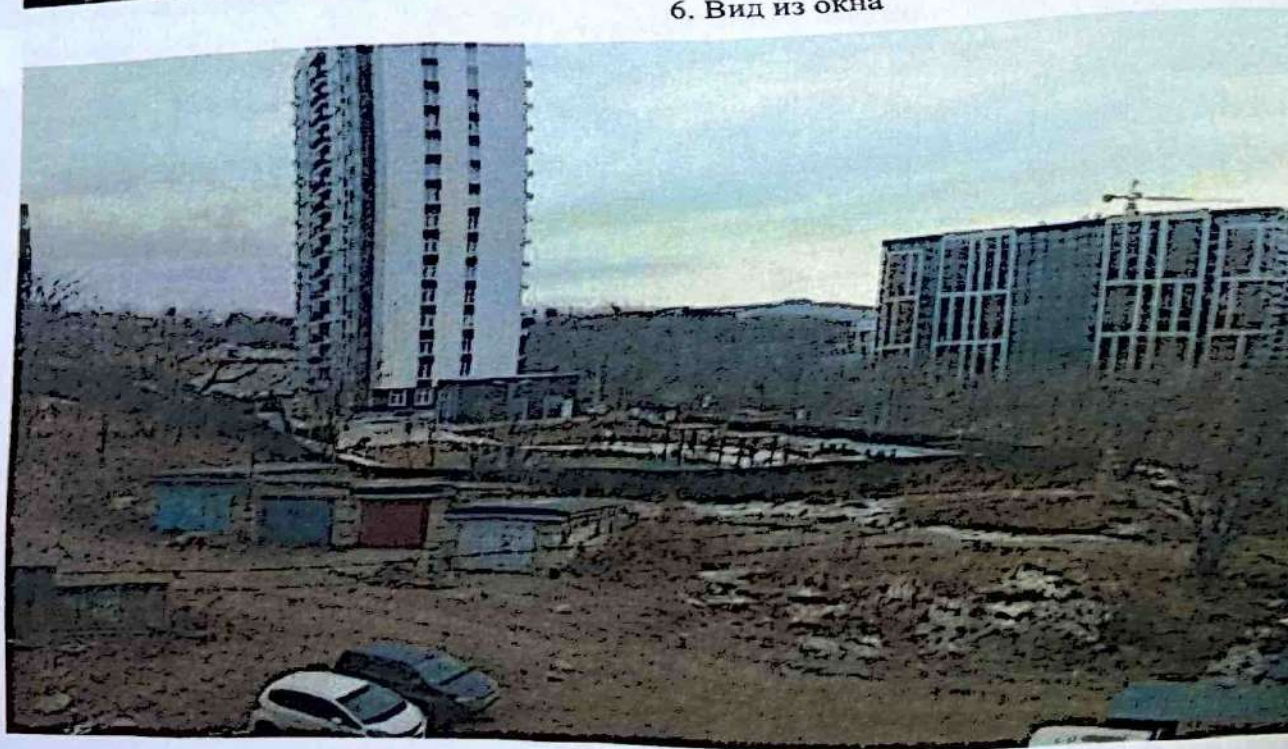
4. Кухня



5. Кухня



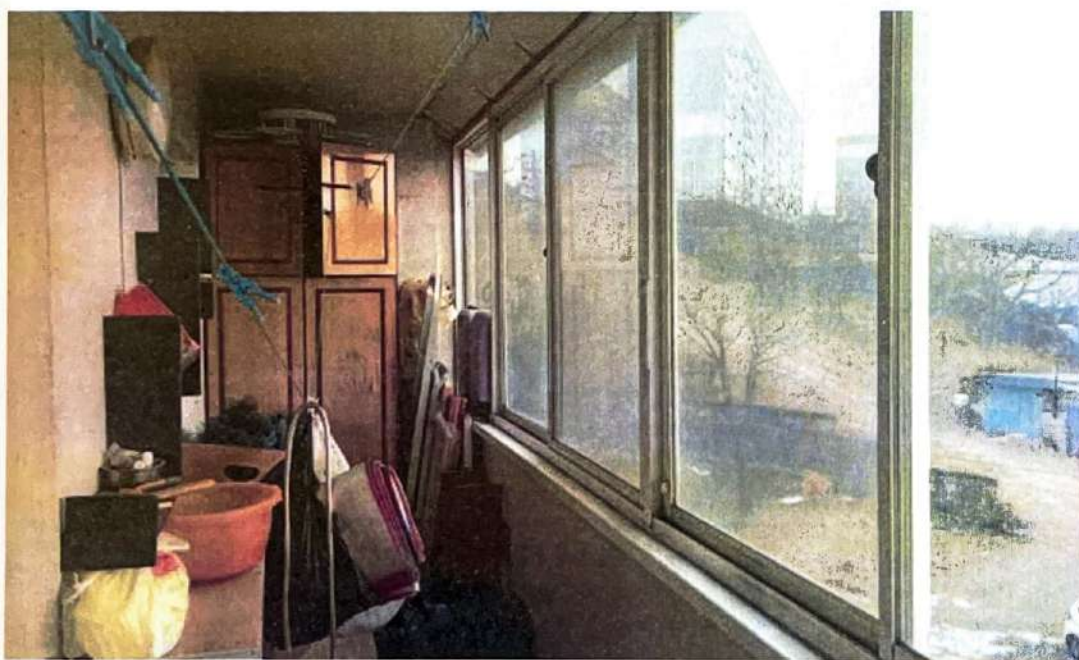
6. Вид из окна



7. Лоджия



8. Лоджия



9. Жилая комната



10. Жилая комната



11. Ж



12. Жи



11. Жилая комната 2



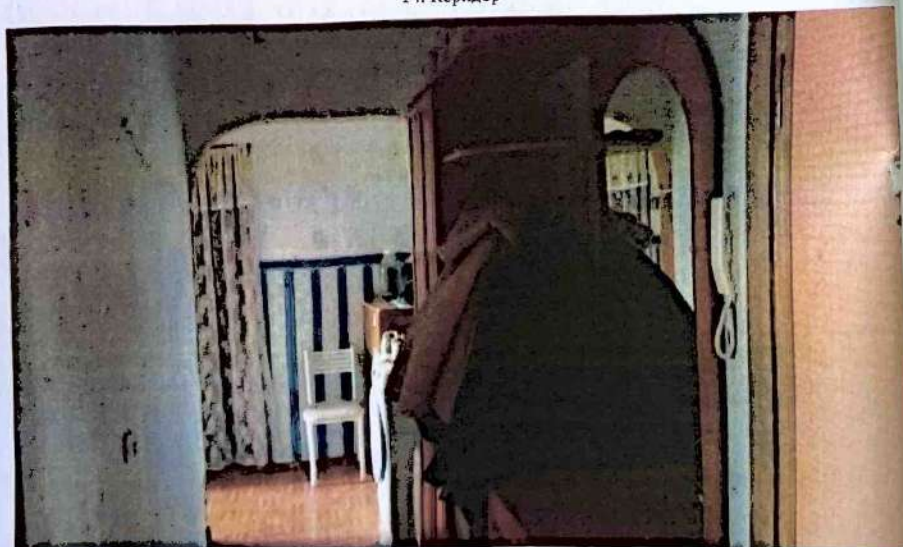
12. Жилая комната 2



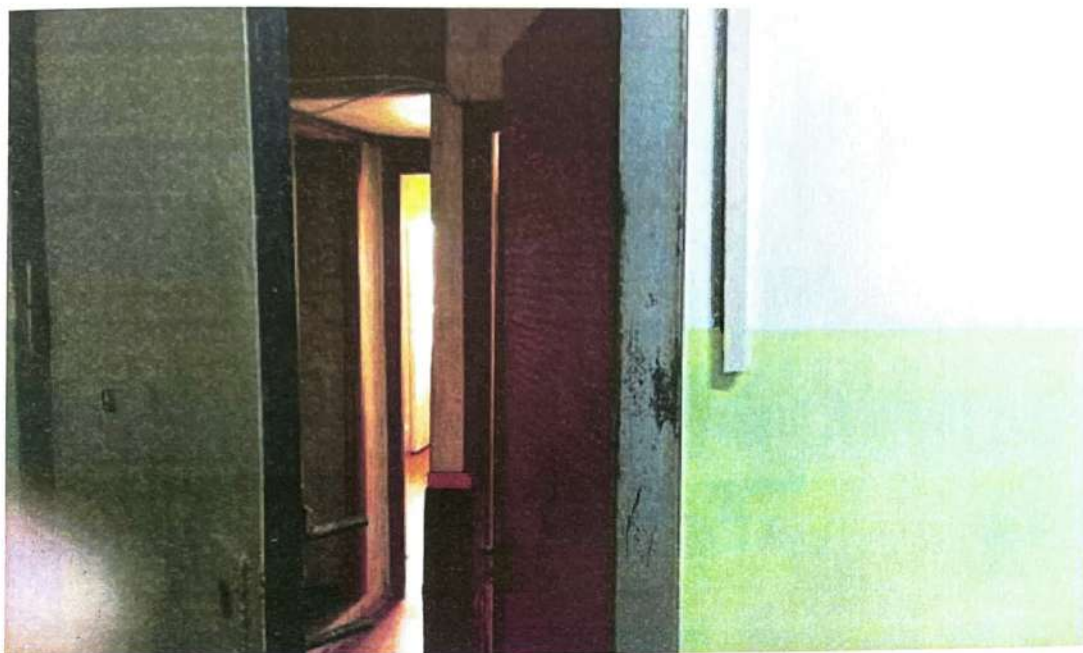
13. Коридор



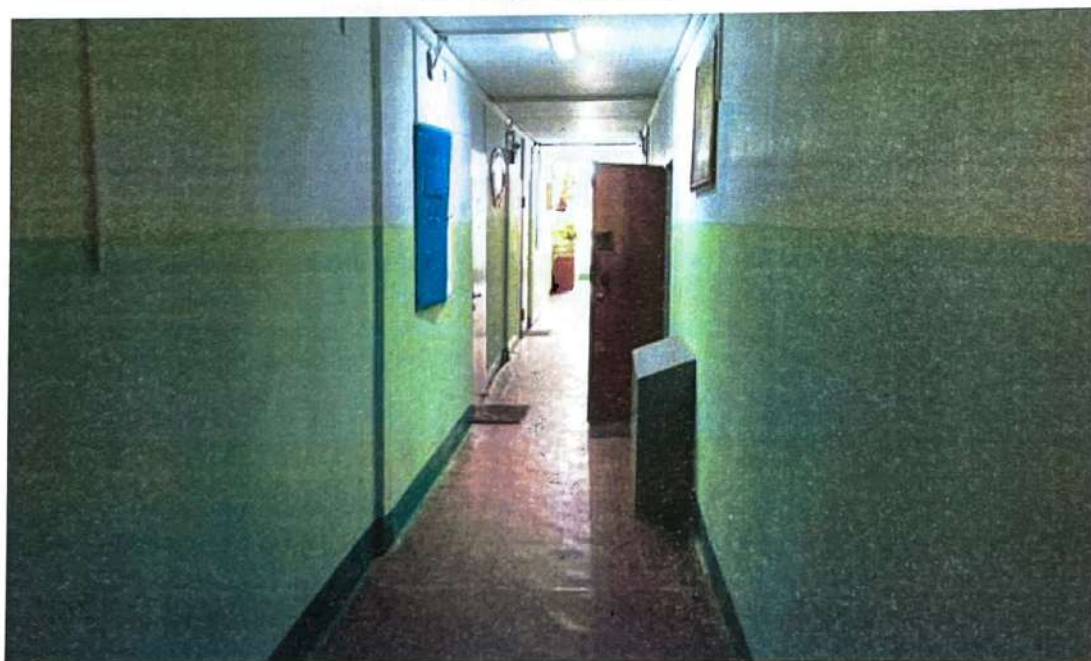
14. Коридор



15. Входная дверь



16. Лестничная площадка



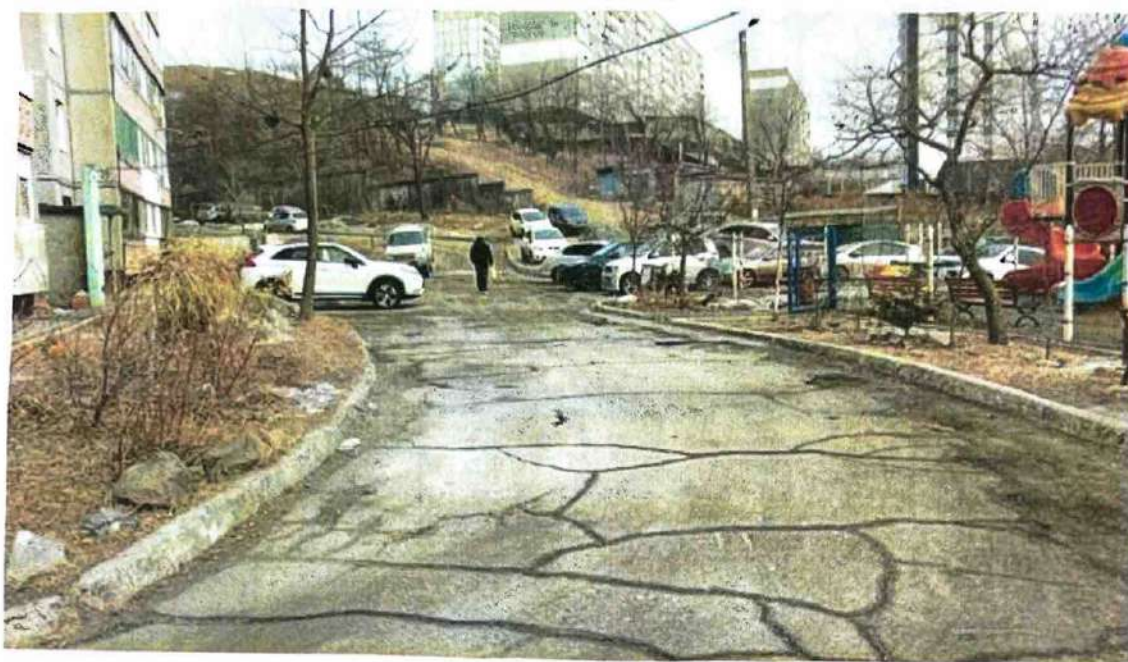
17. Вход в подъезд



18. Фасад здания



19. придомовая территория



20. придомовая территория



21. Номер дома



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)

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).

Объемы строительных работ в июне сохранились на уровне прошлого года после +0,1% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2025 года объемы 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 предыдущего года	1 кв. 25	II кв. 25	июль 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
Экономическая активность															
ВВП	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	6,5	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	-0,6
Грузооборот транспорта (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 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	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	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
Обрабатывающие производства	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
Индекс потребительских цен	10,0	9,8	9,4/ 8,8/8,6 ¹	9,9	10,2	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей															
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	18,2	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	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	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 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
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	3,6 ²	-	-	4,2	4,6	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата рублей	94 817 ²	-	-	99 422	97 375	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,3 ²	-	-	14,5	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	6,9	5,6	-	-	-	8,3	-	-	-	8,4	7,5	11,6	8,1	6,3	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,8	7,0	-	-	-	8,7	-	-	-	7,3	4,1	11,1	8,9	6,0	6,1
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду 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
Численность занятых в % к соотв. периоду 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
Численность безработных в % к соотв. периоду 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
Уровень занятости в % к населению в возрасте 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
Уровень безработицы в % к рабочей силе 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, расчеты Минэкономразвития России

¹ В июне 2025 г. / июля 2025 г. / по состоянию на 11 августа 2025 г.

² В январе – мае 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду 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
Промышленное производство	1,4	1,8	2,0	1,8	1,8	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	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
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 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 области добычи полезных 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
Обрабатывающие производства	4,2	3,7	4,1	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	6,5	10,7	6,9	6,3	9,0	8,7
пищевая промышленность	-0,7	-0,5	1,0	-1,8	-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.															
пищевые продукты	-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
напитки	-2,3	1,6	1,9	3,0	-0,2	-8,8	-8,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1
табачные изделия	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	-8,3	-10,0
легкая промышленность	-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
в т.ч.															
текстильные изделия	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
одежда	-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
кожа и изделия из нее	-15,7	-10,4	-8,9	-12,7	-9,5	-20,6	-7,1	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-8,6	-1,5	18,3	15,6
деревообрабатывающий комплекс	-3,2	-5,3	-6,6	-4,9	-2,4	-1,0	-1,8	-2,5	1,5	4,3	3,0	1,9	5,9	9,8	1,3
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из нее	-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
бумага и бумажные изделия	-1,7	-3,0	-2,2	-5,4	-1,3	-0,4	-0,8	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-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
производство кокса и нефтепродуктов	1,6	3,2	5,6	1,8	2,3	0,0	1,8	-4,0	1,9	-2,1	-1,6	-0,6	-2,4	-4,1	2,6
химический комплекс	3,1	1,6	1,3	-0,5	3,8	4,8	4,7	2,3	7,7	4,8	6,0	3,9	3,9	6,8	4,9
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	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
лекарственные средства и медицинские материалы	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
резиновые и пластмассовые изделия	-4,0	-7,0	-6,3	-10,1	-4,7	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	0,8	-1,6	-1,0	1,6	5,1	8,0

в % к соответствующему периоду предыдущего года	1 кв. 25	II кв. 25	июль 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 неметаллической минеральной продукции	-7,1	-8,1	-8,8	-9,3	-8,9	-8,8	-6,1	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9
металлургический комплекс в т.ч.	0,8	-0,6	2,7	-0,6	-3,8	2,3	-0,2	2,1	8,8	7,7	8,8	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 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 комплекс в т.ч.	11,8	10,5	8,7	18,0	8,2	13,0	10,9	13,8	15,6	19,5	20,5	18,2	17,7	28,5	25,0
компьютеры, электроника, оптика	15,1	18,9	12,8	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, машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-1,5	-3,4	-3,8	-4,8	-1,6	0,6	-0,0	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6
автотранспортные, прицепы 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 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 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	8,8	6,6	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 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 электроэнергией, газом и 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, водоотведение, утилизация отходов	-2,3	0,2	-1,3	-0,8	2,3	-3,9	-2,1	-3,0	-4,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	8,0	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.1lre.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.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита?
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич; стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) отделка; дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) отделка; дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади; дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц; собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних; собственная служба эксплуатации; дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок; дополнительно: консьерж	домофон или видео-домофон; дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках; дополнительно: персонализированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство; дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория; дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

• Обзор рынка жилой недвижимости Приморского края

(источник:

<https://prim.rbc.ru/prim/opinions/14/08/2025/689d330c9a7947f9d5b548ae?ysclid=mf40k6s8vb679794431>;

<https://primorskiy-kray.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>)

В первом полугодии 2025-го объем ипотечного кредитования в Приморье упал на 41% – по сведениям Банка России, в регионе выдали кредитов на 29,2 млрд руб. Большая часть из этой суммы получена на покупку жилья в новостройках (18,5 млрд руб.). В июне средняя ставка по ипотеке в Приморье снизилась до 4,2% (с 6% годом ранее), но столь низкий показатель удастся сохранить только благодаря действию льготных программ. Насколько сейчас востребованы ипотеки, какие квартиры наиболее популярны и как часто их покупают за наличные. Об этом, а также о том, стоит ли приморцам опасаться массовой заморозки девелоперских проектов из-за слабого спроса и заговаривания, РБК Приморье поговорил с экспертами в сфере недвижимости.

Ниже приведены данные рынка жилой недвижимости Приморского края.:



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 02.09.2025)
Квартиры в новостройках и жилых комплексах (м ²)	179 261 руб.	- 11 090 руб. За м ²	2 150 000 ... 17 900 000 руб. за объект
Квартиры (вторичный рынок) (м ²)	139 983 руб.	- 16 174 руб. За м ²	2 150 000 ... 17 900 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м ² , руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение
02 сентября 2025	179261.4	+7.44%	139982.9	-0.52%
19 августа 2025	165932.4	-17.02%	140712.6	-0.23%
05 августа 2025	194179.4	-0.54%	141031.2	-0.76%
22 июля 2025	195231.4	-1.46%	142105.7	+0.15%
08 июля 2025	198074.2	+2.7%	141689.6	-3.75%
24 июня 2025	192725.6	+0.64%	147212.5	-6.43%
10 июня 2025	191495.1	+0.22%	156680.4	-0.13%
27 мая 2025	191072.5	+0.38%	156881.7	+0.46%
13 мая 2025	190351.7		156157.2	

• Итоги

(источник: <https://t-j.ru/realty-half-2025/>)

С начала года первичный рынок заметно охладился. Продажи квартир падают: так, в мае

реализовали 1,7 млн квадратных метров, в сравнении с 2 млн в апреле и 1,9 млн в марте. А если смотреть год к году — падение на 40%. Правда, тогда был ажиотажный спрос из-за сворачивания льготной ипотеки.

Всего за январь — май 2025 года застройщики продали 9 млн квадратных метров жилья в рамках 189 тысяч договоров долевого участия. Падение на 16% к предыдущему году, хотя в денежном выражении — всего на 2% меньше. Это косвенно говорит о том, что цены на жилье, несмотря ни на что, продолжают расти.

Застройщики при этом плавно сокращают предложение. Всего за пять месяцев 2025 года запустили 15 млн квадратных метров новостроек, что на 20 и 7% меньше показателей аналогичных периодов 2024 и 2023 годов. Так как спрос и продажи низкие, застройщики не спешат выводить новые проекты.

Как результат, цены на жилье медленно росли: новостройки в среднем по стране за пять месяцев подорожали на 1,4%, вторичка — на 2,67%. Таким образом, динамика цен проиграла как инфляции, так и депозитам. А значит, несмотря на номинальный рост цен, в реальном выражении жилье подешевело.

С января по май цены на первичном и вторичном рынках страны фактически стагнировали: рост новостроек на 1,4%, вторичного жилья — на 2,67%.

В первом квартале 2025 года на рынке Москвы произошло около 500 сделок, что на 55% больше показателей аналогичного периода прошлого года.

Интересно, что растет активность покупателей из регионов. Так, в 2024 году их число выросло на 10%, а доля в общем объеме сделок достигла 40%. В некоторых жилых комплексах — до 60%. Это говорит о перетоке спроса из регионов в столицу и крупные города.

По итогам первого квартала 2025 года стоимость квадратного метра элитной недвижимости в Москве достигла 2,585 млн рублей за 1 м². Предыдущее значение — 2,427 млн на конец 2024 года. То есть цены выросли за квартал на 6,5%, а год к году, по разным оценкам, — более чем на 30%.

5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости и характеризуется возможностью для объекта быть реализованным на рынке. В качестве показателя ликвидности используется типичный срок рыночной экспозиции объекта на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

В рамках настоящего Отчета, в зависимости от срока экспозиции объекта, используется следующая градация.

Таблица 5.1.1. Градация ликвидности имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1 – 2	3 – 6	7 – 18

Источник: Методические рекомендации Комитета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога. Оценка недвижимого, движимого имущества, акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога».

Оценщиком был проведен анализ факторов, влияющих на ликвидность Объекта. Результаты анализа приведены в таблице ниже.

Таблица 5.1.2. Результаты анализа факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки

Наименование фактора	Результат анализа
Состояние рынка	Высокоразвитый
Привлекательность местоположения	Средняя
Физические характеристики (состояние) объекта	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Масштаб (площадь) объекта	Стандартная
Иные факторы	нет

По результатам анализа вышерассмотренных факторов объект оценки обладает средней ликвидностью. Срок экспозиции составит 3 месяца.

6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонаобразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Учитывая юридическую разрешенность, финансовую оправданность, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве жилого помещения.