



ОСНОВАН В 1997 ГОДУ

накопленная база ценовой информации

крупнейший в Чувашии

более 5000 документов в год

УТВЕРЖДАЮ
Директор ООО "РЦПОиЭ",
Руководитель регионального
представительства Ассоциации
"Саморегулируемая организация оценщиков"
ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ"

Кудряшов Д.Г.

01 июля 2026 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № О-0461/2026

Вид стоимости: Рыночная

Дата оценки: 22 июня 2026 г.

Объект оценки: нежилое помещение

Расположен по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, город Нижний Новгород, улица Тонкинская, дом 7, помещение П2

Рамочное соглашение №: 50005105345 от 28.12.2024 г.

Заказчик: Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (ПАО "Сбербанк")

Исполнитель: ООО "РЦПОиЭ", ИНН 2129027683

телефон: +7 969 759 05 91

электронная почта: ozenka.cbх@mail.ru

сайт: ozenka--expertiza.ru

Оценщик: _____ Кудряшов Д.Г.



Участник проекта

Исследование рынка недвижимости
выполнено по заказу Банка России



Банк России



428003, г.Чебоксары, ул.К.Маркса, д.52, корпус 1, офис 215, Тел. (8352) 59-05-91, +7 (969) 759-05-91, E-mail: ochenka.cbх@mail.ru, http://ochenka21.com

Начальнику Отдела снабжения «Урал» Сервисного
центра «Снабжение» Объединенного сервисного центра
«Москва» Дирекция сервисных центров ПАО "Сбербанк"
г-же Мильковой Г.С.

исх. №О-0461/2026 от 01.07.2026 г.

Уважаемая Галина Сергеевна!

В соответствии с Заявкой на оценку от 01.06.2026 г. к рамочному соглашению на проведение оценки имущества №50005105345 от 28.12.2024 г., заключенным между Вами и ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы», в лице директора Кудряшова Д.Г., произведена оценка недвижимого имущества, включающего:

Наименование	Кадастровый номер объекта	Адрес	Оцениваемые права
нежилое помещение	52:18:0030053:457	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, город Нижний Новгород, улица Тонкинская, дом 7, помещение П2	право собственности

Оценка имущества проведена по состоянию на: 22 июня 2026 г.

Дата составления отчета: 01 июля 2026 г.

Период проведения работ по оценке:

- начало работ: 01 июня 2026 г.

-окончание работ: 01 июля 2026 г.

Целью оценки является определение рыночной стоимости ОБЪЕКТА оценки.

Задача оценки (назначение результатов оценки) - использование результатов оценки для целей реализации заложенного имущества на торгах в процедуре несостоятельности (банкротстве).

Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика ОБЪЕКТА оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Рыночная стоимость определена путем согласования результатов расчетов, полученных при использовании различных подходов к оценке:

Наименование подхода к оценке	Результаты расчетов стоимости, руб.
затратный подход -	не применялся
сравнительный подход -	57 854 000,00
доходный подход -	48 897 000,00

Произведенные ниже расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что стоимость ОБЪЕКТА оценки по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет:

рыночная стоимость **53 376 000,00** рублей

Пятьдесят три миллиона триста семьдесят шесть тысяч рублей 00 копеек

в т.ч. НДС*, руб. 9 625 180,33 рублей

Девять миллионов шестьсот двадцать пять тысяч сто восемьдесят рублей 33 копейки

* - возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ

Возможные границы интервала, в которых находится итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом округления составляют: от 45 400 000,00 руб. до 61 400 000,00 руб. или $\pm 15\%$ от итоговой стоимости объекта (согласно данным Учебника Каминского А.В., Ильина М.О., Лебединского В.И. и др. Экспертиза отчетов об оценке, стр.43)

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ и стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200 (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI), Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 (ФСО №7) об утверждении Федеральных стандартов оценки.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно по тел: (8352) 59-05-91, +7(969)759-05-91, факс 59-05-94.

Директор ООО "РЦПОиЭ",
Руководитель регионального представительства
Ассоциации "Саморегулируемая организация
оценщиков" ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ" _____ Кудряшов Д.Г.
МП

Содержание

1. Предпосылки оценки	6
1.1. Основные факты и выводы	6
1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	6
1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	6
1.1.3. Итоговая величина стоимости объекта	7
1.1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	7
1.2. Задание на оценку	7
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках	10
1.3.1. Сведения о заказчике оценки	10
1.3.2. Сведения об оценщике и исполнителе	10
1.4. Заявление о соответствии	12
1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	12
1.6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	13
1.7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения	13
1.8. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки	14
1.9. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения	14
1.10. Общие понятия и определения и этапы проведения оценки	15
2. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
2.1. История объекта оценки	16
2.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки	17
2.2.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	17
2.2.2. Сведения о физических свойствах объекта оценки	18
2.2.2.1. Сведения о физических свойствах улучшений	18
2.2.2.2. Местоположение и физические свойства занимаемого земельного участка	18
2.2.3. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	22
2.2.4. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	22
2.3. Текущее использование объекта оценки	22
2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	22
2.5. Реквизиты собственника объекта оценки и балансовая стоимость объекта оценки	22
3. Анализ наиболее эффективного использования	23
4. Анализ рынка	26
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости	26
4.2. Основные социально-экономические показатели Нижегородской области за январь-апрель 2026 года	29
4.3. Анализ узкого сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки	31
4.3.1. Отдельные результаты анализа предложений продажи недвижимости	31
4.3.2. Отдельные результаты анализа предложений по аренде недвижимости	40
4.4. Вывод о степени ликвидности	47
5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	47
5.1. Затратный подход	47
5.1.1. Методы расчета в рамках затратного подхода и обоснование отказа от его применения	48
5.2. Сравнительный подход	49
5.2.1. Выбор методов расчета в рамках сравнительного подхода	50
5.2.2. Расчет стоимости оцениваемой недвижимости сравнительным подходом	51
5.2.2.1. Выбор объектов аналогов	51
5.2.2.2. Выбор параметров сравнения	54
5.2.2.3. Выбор единиц сравнения	54
5.2.2.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов по всем элементам сравнения	54
5.2.2.5. Обоснование значений корректировок	55
5.2.2.6. Корректировка единицы сравнения для объектов-аналогов	60

5.2.2.6.1.	Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам	63
5.3.	Доходный подход	64
5.3.1.	Выбор методов расчета в рамках доходного подхода	64
5.3.2.	Расчет стоимости оцениваемой недвижимости доходным подходом	66
5.3.2.1.	Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования	66
5.3.2.2.	Заклучение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования	66
5.3.2.3.	Определение ставки дисконтирования (при расчете методом дисконтирования), ставки капитализации (при расчете методом капитализации)	66
5.3.2.4.	Расчет рыночной арендной платы за помещения	67
5.3.2.4.1.	Выбор объектов-аналогов	67
5.3.2.4.2.	Выбор параметров сравнения	69
5.3.2.4.3.	Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения	70
5.3.2.4.4.	Выбор единиц сравнения	70
5.3.2.4.5.	Обоснование значений корректировок	70
5.3.2.4.6.	Корректировка единицы сравнения для объектов-аналогов	75
5.3.2.4.7.	Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-	78
5.3.2.5.	Расчет потенциального дохода	79
5.3.2.6.	Расчет постоянных и переменных расходов	79
5.3.2.7.	Расчет прогнозируемого денежного потока	80
5.3.2.8.	Приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки	80
6.	Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта	81
6.1.	Описание процедуры согласования	81
6.2.	Обоснование выбора использованных весов	81
6.3.	Заклучение о рыночной стоимости объекта оценки	81

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ (устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки; правоустанавливающие и правоподтверждающие документы; документы технической инвентаризации; заключения специальных экспертиз; другие документы по объекту оценки)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

1. Предпосылки оценки

1.1. Основные факты и выводы

таблица 1.1

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	О-0461/2026
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки №50005105345 от 28.12.2024 г.
Дата определения стоимости (дата оценки)	22 июня 2026 г.
Дата (период) проведения оценки	01 июня 2026 г. - 01 июля 2026 г.
Дата составления отчета	01 июля 2026 г.
Дата осмотра объекта оценки	22 июня 2026 г.

1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

таблица 1.2

тип недвижимости		нежилое помещение
объект недвижимости 1 - нежилое помещение		
Идентиф. информация	адрес	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, город Нижний Новгород, улица Тонкинская, дом 7, помещение П2
	кадастровый (или условный) номер	52:18:0030053:457
Краткое описание	назначение	нежилое
	этажность зданий / этаж (для помещений)	расположен на первом и втором этажах
	кадастровая стоимость помещения, руб.	11 772 332,10
	год постройки / начала эксплуатации здания	1983
	общая площадь, кв.м	735,50
сведения о занимаемом земельном участке (согласно данным Национальной системы пространственных данных: https://nspd.gov.ru/map)		
Краткое описание	адрес	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Тонкинская, 7
	кадастровый номер участка	52:18:0030053:38
	общая площадь зем. участка, кв.м.	7 193,00
	категория земель	земли населенных пунктов
	разрешенное использование	под многоквартирный жилой дом
	территориальная зона	зона многоквартирной высокоплотной многоэтажной застройки, г. Нижний Новгород, городской округ город Нижний Новгород, Нижегородская область - (ТЖМ-3)
	кадастровая стоимость участка, руб. (по данным сайта https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)	85 106 497,05

1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

таблица 1.3

Стоимость, полученная в результате расчетов затратным подходом, руб.	не применялся
Стоимость, полученная в результате расчетов сравнительным подходом, руб.	57 854 000,00
Стоимость, полученная в результате расчетов доходным подходом, руб.	48 897 000,00

1.1.3. Итоговая величина стоимости объекта

таблица 1.4

Итоговая величина стоимости объекта оценки	Стоимость	в т.ч. НДС, руб.*
Итоговая величина рыночной стоимости объекта, руб.	53 376 000,00	9 625 180,33
	Пятьдесят три миллиона триста семьдесят шесть тысяч рублей 00 копеек	Девять миллионов шестьсот двадцать пять тысяч сто восемьдесят рублей 33 копейки

* - возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ

1.1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

таблица 1.5

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	в соответствии с назначением оценки
--	-------------------------------------

1.2. Задание на оценку

таблица 1.6

Объект оценки (состав объекта оценки и сведения для идентификации каждой из его частей), включая права на объект оценки	объект недов.1: нежилое помещение с кад.№52:18:0030053:457, общей площадью 735,5 кв.м., по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, город Нижний Новгород, улица Тонкинская, дом 7, помещение П2 права на объекты: собственность Обременения: Ипотека, Запрещение регистрации.
	Специальные допущения: - исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки, исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений;
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей (при наличии)	указаны в документах, предоставленных Заказчиком: - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2026-74012749 от 01.06.2026 г.; - Кадастровый паспорт помещения №К-В(ГКУ)/2016-90315 от 12.02.2016 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Ограничения (обременения) при расчете стоимости не учитываются
Цель и задача оценки	определение рыночной стоимости объекта
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид определяемой стоимости	рыночная
Предпосылки 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.
Дата определения стоимости (дата оценки)	22 июня 2026 г.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	использование результатов оценки для реализации заложенного имущества на торгах в процедуре несостоятельности (банкротстве). Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Специальные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	- исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки, исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений;

Иные существенные допущения	1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. 5. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 6. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. обременений. 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. 7. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета. 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. 8. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.
---	---

Иные существенные допущения	9. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. 10. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки, исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых 11. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке. 12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 13. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	отсутствуют
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет составляется в форме электронного/бумажного документа
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Возможными/допустимыми пользователями результатами оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) являются лица, на права и интересы которых, влияет такой результат оценки и/или отчет об оценке при реализации/достижении установленной цели оценки.
Срок проведения работ по оценке	в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты начала оказания услуг
Особенности проведения осмотра объекта оценки	-
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	в течение 3 (трех) рабочих дней с даты начала оказания услуг
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	отсутствует
Формы представления итоговой стоимости	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.
Специфические требования к отчету об оценке	отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках

1.3.1. Сведения о заказчике оценки

таблица 1.7

Организационно-правовая форма, полное наименование	Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (ПАО "Сбербанк")
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027700132195
Дата присвоения ОГРН	16 августа 2002 г.
Место нахождения	Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19 Почтовый адрес: 680030, г. Хабаровск, ул. Гамарника, 12
Прочие реквизиты	ИНН: 7707083893, КПП: 773601001

1.3.2. Сведения об оценщике и исполнителе

таблица 1.8

Исполнитель	Организационно-правовая форма, полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы"
	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1022101279485
	Дата присвоения ОГРН	8 ноября 2002 г.
	Место нахождения	428000, г. Чебоксары, ул. К.Маркса, д.52, корп.1, оф.215
	Прочие реквизиты	ИНН 212700597155 р/с 42301810275040521222 в Чувашском отделении N 8613 ПАО Сбербанк, к/с 301018103000000000609, БИК 049706609
	Сведения о страховании компании	Профессиональная деятельность застрахована: в САО "РЕСО-Гарантия". Полис №922/2885186429 от 19.09.2025 г., срок действия с 11.10.2025 г. по 10.10.2026 г. (страховая сумма 100 000 000 руб.)
Оценщик	Фамилия Имя Отчество	Кудряшов Димитрий Германович
	Должность	оценщик 1 категории, судебный эксперт, директор ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы» (крупнейшая в Чувашии, в Республике Марий Эл и в Республике Мордовия оценочно-экспертная организация имеющая наивысший рейтинговый индекс А+++I+++I+++), в год порядка 5000 документов о стоимости. На счету проведения крупнейших экспертиз в Чувашии, таких как «Ледовый дворец «Чебоксары-Арена», Этническая деревня «Парк Амазония», Переход на Марпосадском шоссе и многие др.
	Место нахождения	428000, Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. К.Маркса, д. 52, корп. 1
	Контактный телефон, электронный адрес	тел.: +7 (8352) 59-05-91, +7 (969) 759-05-91, ocenka.cbx@mail.ru , факс +7 (8352) 59-05-94
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действующий эксперт СРОО Ассоциация "Экспертный совет", основание: Решение Общего собрания Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" №8 от 17.01.2014 г. и №11 от 12.01.2017 г., включен в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков "28" октября 2010 г. за №0011. Действительный член СРОО Ассоциация "Экспертный совет", 109028, г.Москва, внутренний территориальный городской Муниципальный округ Басманный, Потаповский переулок, дом 16/5, стр. 1, мансарда 3, кабинет 2,3,4,5,7,14, свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №565 от 13.09.2016, номер в реестре №565 от 20.01.2012 г. Эксперт Союза судебных экспертов «Экспертный совет», Реестровый номер 26 от 01.02.2017 г.

Оценщик	Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Чувашский государственный университет им.И.Н.Ульянова, г.Чебоксары от 22.06.1995 г. ЭВ №224490, по специальности "Металлорежущие станки и инструменты", рег.№3232; Диплом ОУ "Московский университет потребительской кооперации" г.Москва, от 03.07.2002 г. №ДВС 0905590, по специальности - Юриспруденция, рег.№62967; Диплом ФБГОУ ВО «Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова» г. Москва, от 04.02.2016 г. диплом №107718 0473210, программа магистратуры по направлению «38.04.01 Экономика»(Специализация-экспертиза отчетов об оценке), рег. №84; Диплом Московский автомобильно-дорожный институт (МАДИ), г.Чебоксары от 2002 г. ПП №458111, программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», рег.№009; Диплом Московский автомобильно-дорожный институт (МАДИ), г.Чебоксары от 2002 г. ПП №397588, программа «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств», рег.№019 Диплом Московский финансово-промышленный университет «Синергия» г.Москва от 2012 г. ПП-I, № 932866, программа «Независимая техническая экспертиза транспортных средств», рег.№0242 НОУ ВПО «Рязанский институт бизнеса и управления», г.Рязань от 2013 г. №06/13, программа «Трасологическая экспертиза»
	Сведения о квалификационной аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №036160-1 от 12.04.2024, срок действия до 12.04.2027 г.
	Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная деятельность оценщика застрахована: в САО "РЕСО-Гарантия". Полис №922/2839237981 от 26.06.2025 г., срок действия с 07.07.2025 г. по 06.07.2026 г. (страховая сумма 100 000 000 руб.)
	Стаж работы в оценочной деятельности	с 1997 года
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:		Общество с ограниченной ответственностью "Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы" подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика:		В отношении объекта оценки оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки ни в коем случае не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Информация о привлекаемых организациях и специалистах		
не привлекались		

1.4. Заявление о соответствии

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. На наш взгляд оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ, федеральными стандартами оценки и стандартами и правилами саморегулируемой организации оценщиков.

Оценщик _____ Кудряшов Д.Г.

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Общие условия

Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в отчете целях. Ни одна из Сторон не может использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Положения об ответственности

В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. При проведении оценки Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил ее проверки. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемых объектов.

Освобождение от ответственности

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу оцененного имущества, кроме как на основании официального вызова суда.

Описание имущества

Права владельца на оцениваемое имущество подтверждены правоустанавливающими документами (см. раздел 1.8)

В то же время Оценщики не могут нести всей ответственности за юридическое описание прав на ОБЪЕКТ оценки и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, так как права определялись Оценщиками на основании документов, представленных заказчиком.

Права собственности на ОБЪЕКТ оценки предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально (см. раздел 1.8)

Оценщик не производил измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственности за таковые.

Скрытые характеристики и дефекты

Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, скрытые характеристики и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычным визуальным осмотром или путем изучения планов и спецификаций.

Заключительные положения

Информация, оценки и мнения, полученные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из достоверных, по мнению Оценщика, источников. Тем не менее Оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения, которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных факторах и таким образом повлиять на суждение Оценщика.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность будет продана согласно величине оцененной стоимости.

Конфиденциальность

Без письменного согласия Оценщика Заказчик должен принять условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты Оценщика также сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

Допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку

Отсутствуют.

1.6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

таблица 1.9

Работы и исследования, использованные для проведения оценки	-
--	---

1.7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения

таблица 1.10

Затратный подход:	
<i>не применялся</i>	
Сравнительный подход:	
Расчет стоимости (параметры и цены аналогов для расчета методом прямого сравнения продаж)	<i>Данные:</i> - специализированный сайт: https://www.avito.ru/; https://cian.ru/, https://onrealty.ru/, https://domclick.ru/, https://move.ru/ и др. - муниципальных, республиканских, городских аукционов и пр. Точные данные, скриншоты и ссылки на предложения представлены в Разделе 4.3.2. <i>Корректировки: "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025"</i> <i>"Справочник оценщика и судебного эксперта - 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.// под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025"</i>
Доходный подход:	
Расчет арендной платы /потенциального дохода (параметры и арендные ставки аналогов)	<i>Данные:</i> - специализированный сайт: https://www.avito.ru/; https://cian.ru/, https://onrealty.ru/, https://domclick.ru/, https://move.ru/ и др. - муниципальных, республиканских, городских аукционов и пр. Точные данные, скриншоты и ссылки на предложения представлены в Разделе 4.3.3. <i>Корректировки: "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025"</i> <i>"Справочник оценщика и судебного эксперта - 2025. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.// под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025"</i>

Доходный подход:

Процент недозагрузки при сдаче в аренду	"Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025"
Расходы на содержание объекта	"Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025"
Ставка капитализации	"Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025"

1.8. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

таблица 1.11

Наименование документа	Серия, номер	Дата выдачи
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	№КУВИ-001/2026-74012749	01.06.2026 г.
Кадастровый паспорт помещения	№К-В(ГКУ)/2016-90315	12.02.2016 г.

При проведении настоящей оценки также были использованы данные визуального осмотра ОБЪЕКТА оценки. Все вышеперечисленные документы предоставлены Заказчиком.

Использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

1.9. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам несомненно можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.
- Федеральные стандарты оценки (ФСО №№ I-VI, 7).

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

таблица 1.12

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»	Приказ МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости"	Приказ МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г.
ФСО III	Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки"	Приказ МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г.
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку"	Приказ МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г.
ФСО V	Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки"	Приказ МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г.
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке"	Приказ МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости"	Приказ МЭР РФ №611 от 25.09.2014 г.

Обязательность применения ФСО обусловлена соответствующими приказами Минэкономразвития России.

При оценке выполнялись требования Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации оценщиков "Экспертный совет".

Обязательность применения СиПОД "ЭС" обусловлена членством оценщика в Ассоциации оценщиков "Экспертный совет".

1.10. Общие понятия и определения и этапы проведения оценки

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;
- допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Рыночная стоимость объекта – согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой 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. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

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

С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предположении о текущем использовании, в предположении о ликвидации объекта оценки.

В предположении о ликвидации объекта определяется денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации. При оценке стоимости при ликвидации объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию.

Такая стоимость может быть определена в предположении добровольной либо вынужденной продажи частей. Рыночная стоимость в предположении о ликвидации предполагает добровольную продажу.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Оценка объекта оценки – определение стоимости объекта оценки в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных целях.

Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества. В практике оценки имущества используют следующие принципы – спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Экспертиза отчета об оценке - совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости - специальный способ определения стоимости объекта недвижимости методами массовой оценки на установленную дату на базе рыночной стоимости.

Наиболее эффективное использование - физически возможное, законодательно разрешенное, финансово целесообразное использование объекта недвижимости, приводящее к его максимальной стоимости на рынке.

Проведение оценки включает следующие этапы (п.1 ФСО № III):

- а) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки ;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке объекта оценки.

2. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

2.1. История объекта оценки

таблица 2.1

Год постройки здания	1983
Первоначальное назначение помещений	нежилое помещение

Текущее использование помещений	спортивный клуб "Сила Койота"
Период владения и наименование собственника	с ноября 2008 г. по н/в - в собственности ООО "Инвестиционная компания СтройЭксперт" (документ-основание: собственность 52-52-01/794/2008-153 от 24.11.2008)
Информация об арендаторах зданий, помещений и условиях аренды	нет данных
Реконструкции, капитальные ремонты	нет данных
Наличие аварийности	нет
Сведения об исторических и памятных событиях, связанных с данным объектом	нет
Сведения о продаже объекта оценки	нет данных

2.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Описание объектов оценки произведено на основании:

- выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (сведения об имущественных правах);
- кадастрового паспорта (качественные и количественные характеристики объекта);
- визуального осмотра (качественные характеристики объекта).

2.2.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

таблица 2.2

Выводы анализа имеющихся прав на оцениваемое имущество:	
Анализ правоустанавливающих и правоподтверждающих документов	В качестве правоустанавливающих и правоподтверждающих документов предоставлены: • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2026-74012749 от 01.06.2026 г.; Предоставленные документы являются достаточными для подтверждения прав. Сведения указанные в документах соответствуют фактическим данным.
Анализ технических документов	Предоставлены документы, устанавливающие конструктивные особенности, техническое состояние и количественные параметры Объекта: • Кадастровый паспорт помещения №К-В(ГКУ)/2016-90315 от 12.02.2016 г.; Технические характеристики и количественные параметры, указанные в документах, соответствуют фактическим.
Выявленные обременения, их влияние на определяемую стоимость	
Оценщик провел следующую работу по выявлению обременений: проанализировал предоставленные заказчиком документы, информацию на сайте Росреестр. На основании предоставленных документов и данных портала РОСРЕЕСТР (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online) выявлены обременения: ипотека, запрещение регистрации. Обременения прав при расчете стоимости прав не учитываются (даже при их наличии) в соответствии с заданием на оценку.	

объект недвижимости 1

ик.rosreestr.ru Личный кабинет		Ранее присвоенные номера	
 Помещение Дата обновления информации: 03.10.2024		Дейс	
Общая информация		Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид объекта недвижимости	Помещение	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 52-52-01/794/2008-153 от 24.11.2008
Статус объекта	Актуально	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 52-01/02-76/2001-411 от 23.10.2001 № 52-52-01/363/2005-47 от 23.06.2005 № 52-01/02-44 /2002-118 от 24.05.2002 № 52-01/02-44 /2002-116 от 24.05.2002 Ипотека № 52:18-0030053:457-52/148/2024-10 от 03.10.2024 Запрещение регистрации № 52:18-0030053:457-52/162/2025-11 от 13.08.2025
Кадастровый номер	52:18:0030053:457		
Дата присвоения кадастрового номера	16.02.2010		
Форма собственности	Частная		
Характеристики объекта			
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, город Нижний Новгород, улица Тонкинская, дом 7, помещение П2		
Площадь, кв.м	735,5		
Назначение	Нежилое		
Этаж	1		
Сведения о кадастровой стоимости			
Кадастровая стоимость (руб)	11772332.10		
Дата определения	01.01.2023		
Дата внесения	26.12.2023		
Возможные ограничения в использовании объектов (памятники истории, культуры; сервитуты и т.п.)		не выявлены	
Факты несанкционированной перепланировки помещений оцениваемой недвижимости		не выявлены	

2.2.2. Сведения о физических свойствах объекта оценки

2.2.2.1. Сведения о физических свойствах улучшений

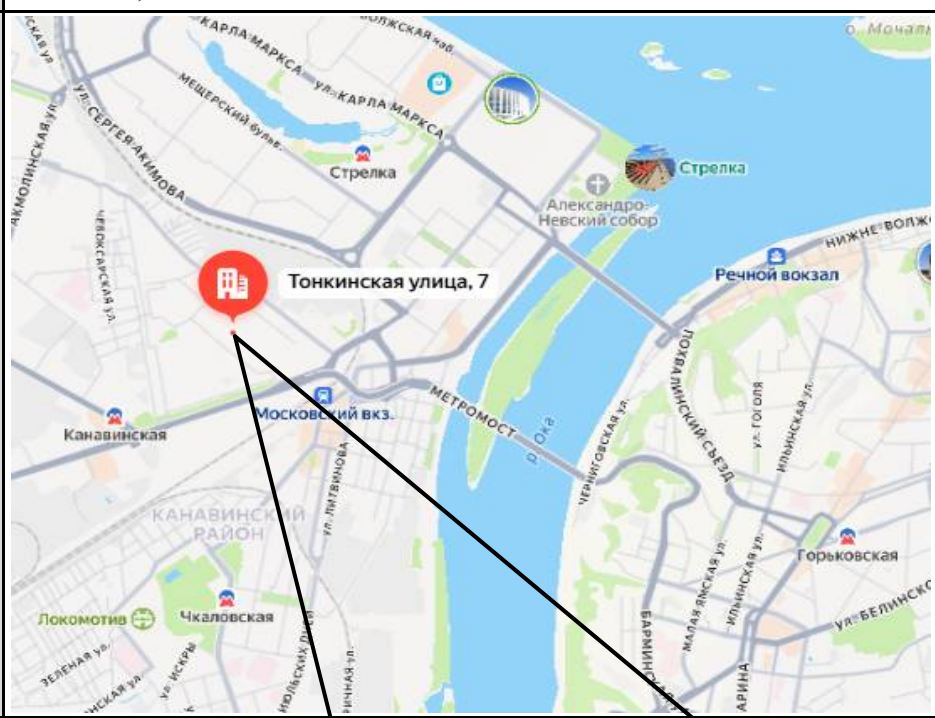
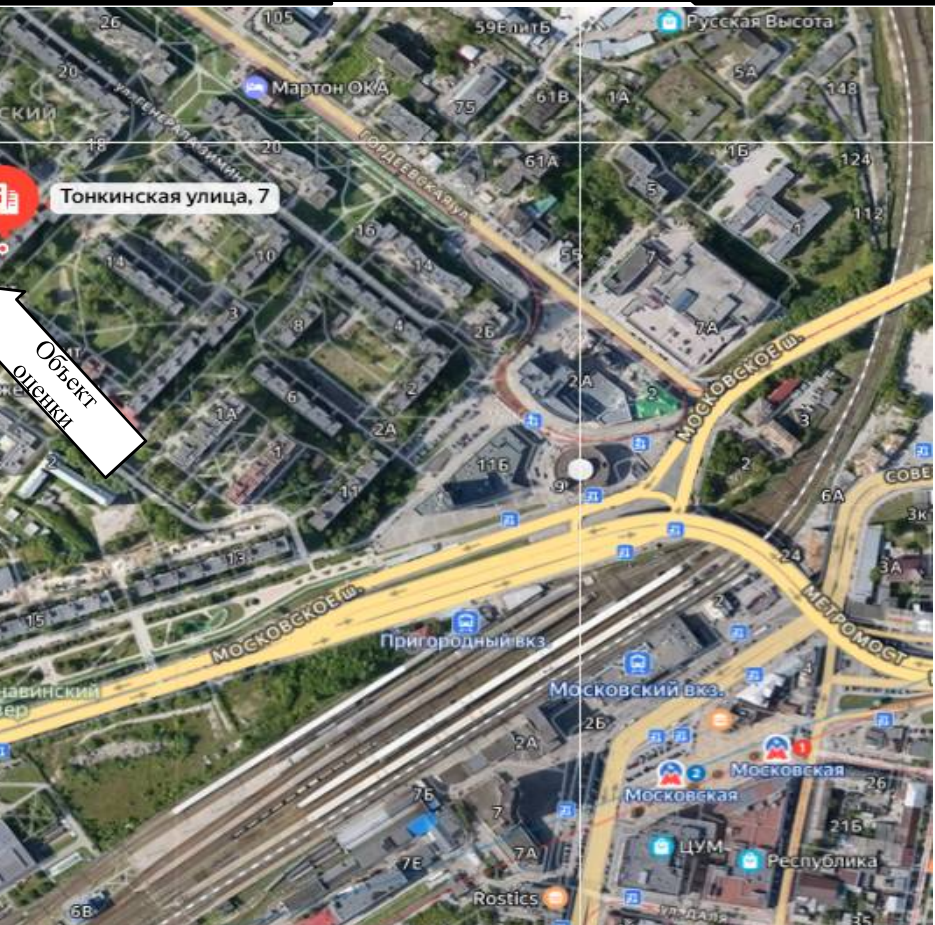
Основные количественные характеристики указаны в п.1.1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки, таблица 1.2

Основные качественные характеристики - конструктивные элементы здания, состав помещений, физический износ и др. (данные визуального осмотра объекта оценки в Приложении 1 к Отчету).

2.2.2.2. Местоположение и физические свойства занимаемого земельного участка

таблица 2.3

Описание местоположения	
Численность нас. пункта, удаленность от крупных городов	Нижний Новгород — город в центральной России, административный центр Приволжского федерального округа и Нижегородской области. Вторым по численности населения город в Приволжском федеральном округе и на реке Волге, седьмой по численности населения город в стране. Нижний Новгород — важный экономический, промышленный, научно-образовательный и культурный центр России, крупнейший транспортный узел и административный центр Приволжского федерального округа. Является одним из главных направлений речного туризма в России. Историческая часть города богата достопримечательностями и является популярным туристическим центром. Расстояние от Нижнего Новгорода до Москвы зависит от способа измерения: по прямой — около 400 км.; по автомобильной дороге — примерно 420 км по трассе М-7 «Волга». Население - 1 191 543 чел. (2026)

Адрес Схема расположения	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Тонкинская, 7  
--	--

зона расположения

Территориальные зоны (1)

Территориальная зона Территориальная зона: зона многоквартирной высокоплотной многоэтажной застройки, г. Нижний Новгород, городской округ город Нижний Новгород, Нижегородская область - (ТЖМ-3)

Кадастровые кварталы (3)

Кадастровый квартал 52:18:0030053

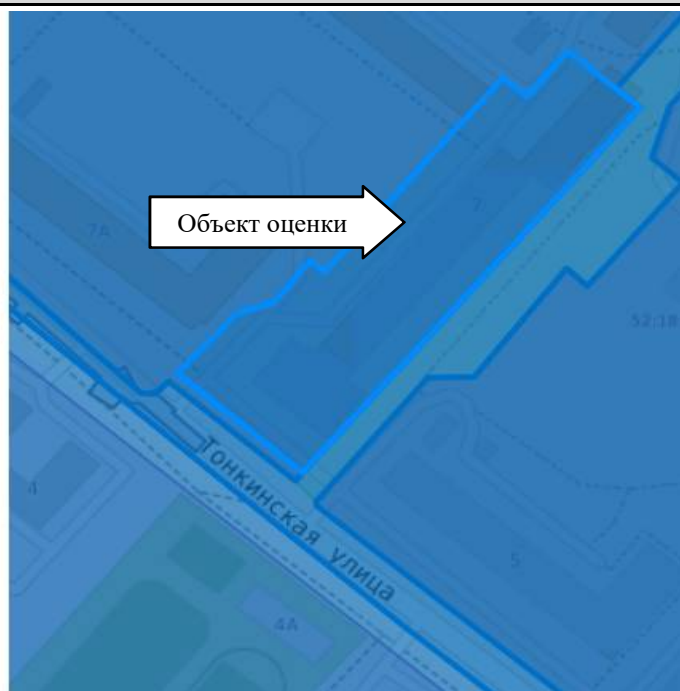
Кадастровый квартал 52:00:0000000

Кадастровый квартал 52:18:0000000

Кадастровые районы (2)

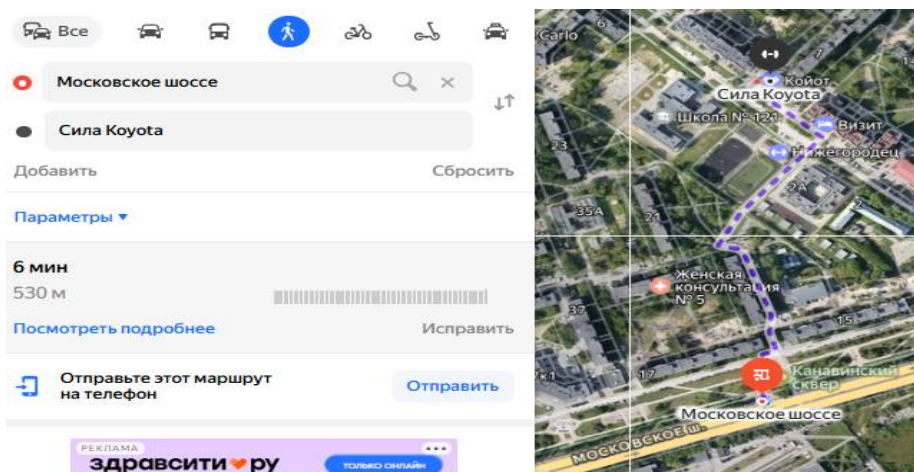
Кадастровый район 52:18

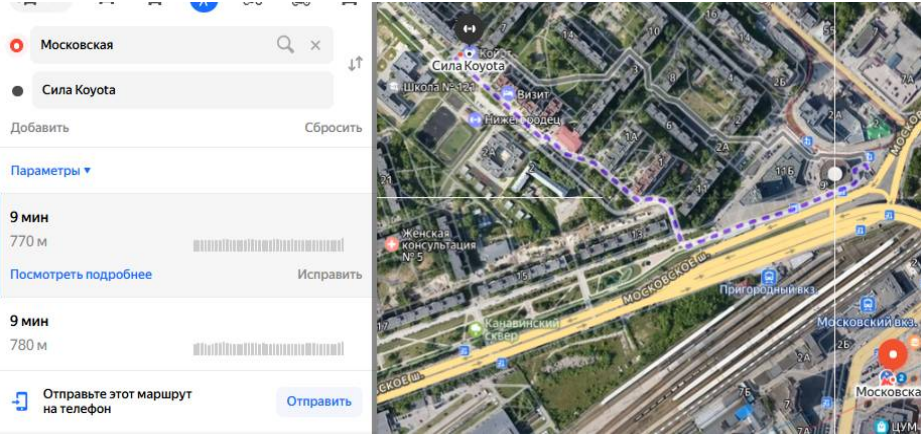
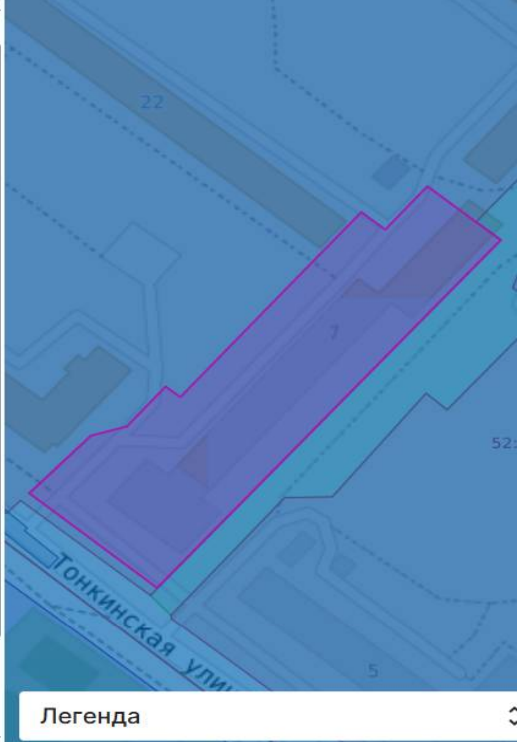
Кадастровый район 52:00



Территориальная зона расположения земельного участка: зона многоквартирной высокоплотной многоэтажной застройки, г. Нижний Новгород, городской округ город Нижний Новгород, Нижегородская область - (ТЖМ-3) . Разрешенное использование (под многоквартирный жилой дом) земельного участка не противоречит указанной зоне. (Зона определена согласно Карте градостроительного зонирования (по данным сайта: <https://nspd.gov.ru/>))

дополнительные характеристики

Статус населенного пункта	областной центр
Местоположение в пределах населенного пункта	спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы
Расположение относительно "красной линии"	внутриквартально
Доступ к объекту	свободный доступ
Удобство подъездных путей	выезд на проезжую часть Тонкинской улицы и Московского шоссе
Близость остановок общественного транспорта	остановка общественного транспорта (автобус, троллейбус, маршрутное такси) "Московское шоссе" в пределах 530 м. 

Близость метро	станция метро "Московская" - в пределах 770 м. 																								
Наличие автостоянки	есть места для парковки на прилегающей территории																								
Близость центра населенного пункта	до центра города около 3,85 км в восточном направлении																								
Социальная инфраструктура	развита, в непосредственной близости находятся школа, детские сады, больница и т.д.																								
Экологическая обстановка, живописность вида и др.	экологическая обстановка удовлетворительная, уровень шума и загазованности в пределах ПДУ																								
Типичное землепользование соседних участков	жилая, торгово-офисная недвижимость, объекты социальной инфраструктуры																								
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	объектов значительно снижающих или повышающих привлекательность Объекта оценки не выявлено																								
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются																									
<table> <tr> <td>Вид объекта недвижимости</td><td>Земельный участок</td></tr> <tr> <td>Вид земельного участка</td><td>Землепользование</td></tr> <tr> <td>Дата присвоения</td><td>08.07.2009</td></tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td><td>52:18:0030053:38</td></tr> <tr> <td>Кадастровый квартал</td><td>52:18:0030053</td></tr> <tr> <td>Адрес</td><td>Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Тонкинская, 7. Свернуть</td></tr> <tr> <td>Площадь уточненная</td><td>7 193 кв. м</td></tr> <tr> <td>Статус</td><td>Учтенный</td></tr> <tr> <td>Категория земель</td><td>Земли населенных пунктов</td></tr> <tr> <td>Вид разрешенного использования</td><td>под многоквартирный жилой дом</td></tr> <tr> <td>Форма собственности</td><td>Частная</td></tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость</td><td>85 106 497,05 руб.</td></tr> </table>	Вид объекта недвижимости	Земельный участок	Вид земельного участка	Землепользование	Дата присвоения	08.07.2009	Кадастровый номер	52:18:0030053:38	Кадастровый квартал	52:18:0030053	Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Тонкинская, 7. Свернуть	Площадь уточненная	7 193 кв. м	Статус	Учтенный	Категория земель	Земли населенных пунктов	Вид разрешенного использования	под многоквартирный жилой дом	Форма собственности	Частная	Кадастровая стоимость	85 106 497,05 руб.	 Легенда
Вид объекта недвижимости	Земельный участок																								
Вид земельного участка	Землепользование																								
Дата присвоения	08.07.2009																								
Кадастровый номер	52:18:0030053:38																								
Кадастровый квартал	52:18:0030053																								
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Тонкинская, 7. Свернуть																								
Площадь уточненная	7 193 кв. м																								
Статус	Учтенный																								
Категория земель	Земли населенных пунктов																								
Вид разрешенного использования	под многоквартирный жилой дом																								
Форма собственности	Частная																								
Кадастровая стоимость	85 106 497,05 руб.																								

Объекты в пределах 5-10- минутной доступности	<i>жилые дома, торгово-офисные здания, объекты социальной инфраструктуры</i>
Размер участка, кв.м.	<i>7 193,00</i>
Топографические характеристики участка	<i>ровный</i>
Гидрогеологические характеристики участка	<i>исследование грунтовых вод проведено перед началом строительства - участок признан пригодным для текущего использования</i>
Инженерно-геологические характеристики	<i>исследование грунтов и залегающих пород проведено перед началом строительства - участок признан пригодным для текущего использования</i>
Наличие и возможность подведения инж. сетей	<i>подведены все коммуникации</i>

2.2.3. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

таблица 2.4

Наименование	Величина износа и устаревания, %
<i>Физический износ*</i>	<i>34,4%</i>
<i>Функциональное устаревание или функциональный износ</i>	<i>не рассчитывалось</i>
<i>Экономическое устаревание</i>	<i>не рассчитывалось</i>

* - физический износ рассчитан методом срока жизни по формуле: $И = (ХВ : ФЖ) \cdot 100\%$,

где И – износ, %; ХВ - хронологический возраст (период времени, прошедший со ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки); ФЖ – типичный срок физической жизни.

2.2.4. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, кроме указанных выше, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, кроме указанных выше, не выявлены.

2.3. Текущее использование объекта оценки

таблица 2.5

Текущее использование улучшений	<i>спортивный клуб "Сила Koyota"</i>
--	--------------------------------------

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

таблица 2.6

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	<i>не выявлены</i>
Другие характеристики объекта оценки, влияющие на его стоимость	<i>не выявлены</i>

2.5. Реквизиты собственника объекта оценки и балансовая стоимость объекта оценки

таблица 2.7

Реквизиты собственника объекта и оценки и сведения о балансовой стоимости	
Организационно-правовая форма, полное наименование	<i>Общество с ограниченной ответственностью "Инвестиционная компания СтройЭксперт"</i>
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	<i>1075243001019</i>
Дата присвоения ОГРН	<i>15 мая 2007 г.</i>
Место нахождения	<i>603116, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Тонкинская ул., д. 7, помещ. п2</i>
Прочие реквизиты	<i>ИНН 5243024940 / КПП 525701001</i>
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.	<i>данные не предоставлены</i>

3. 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 наиболее эффективным.

Заклучение об эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

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

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, 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 участка.

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

При выборе наиболее эффективного использования учтены следующие факты:

Законодательные ограничения: Расположение участка в черте города, в жилой зоне предусматривает такое использование объектов недвижимости, которое не приводит к ухудшению экологической обстановки и условий проживания людей, а также соответствует разрешенным вариантам использования, категории земель.

Физические ограничения: Нет.

Финансовая эффективность: При рассмотрении вариантов использования следует учесть расположение участка в городской черте, в жилой зоне, а также наличие таких достоинств расположения, как удобные подъездные пути, наличие мест для парковки, близость остановок общественного транспорта и т.д.

таблица 3.1

Наименование фактора	Описание участка	Приемлемость вариантов использования и возможность использования свободного незастроенного участка	
		Строительство нежилого здания	Строительство иной недвижимости
1	2	3	4
Законодательная разрешенность:			
Разрешенное использование, сервитуты	под многоквартирный жилой дом	+	-
Экологические ограничения	близость жилой зоны	+	не соответствует разрешенному использованию
Наличие особых охранных зон (историчес. и др.)	не выявлены	+	
Прочие ограничения	не выявлены	+	

1	2	3	4
Физическая осуществимость			
Размер участка, кв.м.	7 193,00	+	не соответствует разрешенному использованию
Топографические характеристики участка	ровный	+	
Гидрогеологические характеристики участка	исследование грунтовых вод проведено перед началом строительства - участок признан пригодным для текущего использования	+	
Инженерно- геологические характеристики	исследование грунтов и залегающих пород проведено перед началом строительства - участок признан пригодным для текущего использования	+	
Наличие и возможность подведения инженерных сетей	подведены все коммуникации	+	
Финансовая эффективность:.			
Численность населенного пункта, удаленность от крупных городов	Нижний Новгород — город в центральной России, административный центр Приволжского федерального округа и Нижегородской области. Второй по численности населения город в Приволжском федеральном округе и на реке Волге, седьмой по численности населения город в стране. Нижний Новгород — важный экономический, промышленный, научно-образовательный и культурный центр России, крупнейший транспортный узел и административный центр Приволжского федерального округа. Является одним из главных направлений речного туризма в России. Историческая часть города богата достопримечательностями и является популярным туристическим центром. Расстояние от Нижнего Новгорода до Москвы зависит от способа измерения: по прямой — около 400 км.; по автомобильной дороге — примерно 420 км по трассе М-7 «Волга». Население - 1 191 543 чел. (2026)	+	не соответствует разрешенному использованию
Удобство подъездных путей	выезд на проезжую часть Тонкинской улицы и Московского шоссе	+	
Близость остановок общественного транспорта	остановка общественного транспорта (автобус, троллейбус, маршрутное такси) "Московское шоссе" в пределах 530 м.	+	
Близость центра населенного пункта	до центра города около 3,85 км в восточном направлении	+	
Типичное землепользование	жилая, торгово-офисная недвижимость, объекты социальной инфраструктуры	+	
Социальная инфраструктура	развита, в непосредственной близости находятся школа, детские сады, больница и т.д.	+	
Экологич.обстановка, живописность вида	экологическая обстановка удовлетворительная, уровень шума и загазованности в пределах ПДУ	+	
Предпочтимость варианта (средневзвешенное значение)		+	-

таблица 3.2

Наименование параметра	Приемлемость вариантов использования и возможность использования участка с учетом имеющихся улучшений		
	Текущее использование - спортивный клуб "Сила Koyota"	Реконструкция с изменением назначения	Снос улучшений
<i>Предпочтительность варианта для свободного участка:</i>	+	-	-
<i>Разрешенное использование (назначение) улучшений</i>	+	-	-
<i>Затраты, связанные с необходимостью реконструкций, изменением назначения улучшений (в разрезе конструктивных элементов имеющихся построек) :</i>			
Фундаменты	+	не соответствует разрешенному использованию	экономически нецелесообразен, т.к. объект оценки пригоден для эксплуатации
Стены и перегородки	+		
Перекрытия	+		
Крыша	+		
Полы	+		
Проемы	+		
Отделочные работы	+		
Прочие	+		
Внутр. сантех. и электрические устройства	+		
<i>Предпочтительность варианта с точки зрения затрат на реконструкцию (средневзвешенное значение)</i>	+	х	х
<i>Наилучшее использование участка:</i>	Текущее использование - спортивный клуб "Сила Koyota"		

С учетом перечисленных обстоятельств наилучшим использованием свободного участка определено строительство нежилого здания, наилучшим использованием участка с имеющимися улучшениями - текущее, без проведения реконструкции и сноса.

4. Анализ рынка

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Основные экономические показатели России

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		26/25	25/24		24/23	23/22
		1 кв.	2025	+/- %	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт, трлн. руб.		214,26	+1,0	+4,9	+4,1
2.	Инвестиции в основной капитал, трлн. руб.		42,6	-2,3	+8,4	+9,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым), %	+1,5		+7,4	+8,2	+6,1

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		Янв-март 2026	Янв-март 26/25	25/24	24/23	23/22
			+/- %	+/- %	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности, индекс		-0,7	+0,9	+4,8	+5,7
5.	Промышленное производство, индекс		+0,3	+0,8	+4,6	+4,3
6.	Продукция сельского хозяйства, трлн.руб.	1,1	+0,2	+4,9	-3,2	+0,2
7.	Строительство всего, трлн. руб.	2,9	-10,0	+2,5	+2,1	+9,0
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	34,4	-20,4	+3,0		
	- жилых помещений, млн. кв.м.	27,6	-26,7	+1,6	+0,7	+7,5
	- нежилых помещений, млн. кв.м.	6,8	-1,5	+7,8	Нет данных	Нет данных
	- промышленных, млн. кв.м.	1,6	+7,5	+3,0	Нет данных	Нет данных
	- сельскохозяйственных, млн. кв.м.	0,76	+18,0	+7,0	Нет данных	Нет данных
	- коммерческих, в т.ч. административных, млн. кв.м.	2,37	-10,1	+34,3	Нет данных	Нет данных
9.	Грузооборот транспорта, млрд. т-км.	1364,4	-3,4	-0,7	+0,4	-0,6
	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км.	112,6	+0,6	-0,6	+6,3	+12,8
10.	Оборот розничной торговли, трлн. руб.	15,3	+3,6	+2,6	+7,2	+6,4
11.	Оборот общественного питания, трлн. руб. <u>январ-февр</u>	0,75	+10,9	+8,7	+9,0	+13,9
12.	Объем платных услуг населению, трлн. руб.	5,3	+3,3	+2,7	+3,3	+6,9
13.	Инфляция, %					
14.	- промышленная		-1,8	+1,9	+12,1	+4,0
15.	- потребительская		+5,9	+8,7	+9,5	+5,9
16.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций реальная (минус инфл)		+8,9	+6,5	+8,5	+0,6

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		Янв-февр 2026	Янв-февр 26/25, %	25/24, %	24/23, %	23/22, %
17.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.03.2026, млрд.руб.	36,3	+4,6	-1,0	+5,4	+23,4
	- в т.ч. задолженность по жилищным кредитам, трлн.руб.	21,1	+10,6	+7,1	+6,6	+30,1
	(из них просроченная задолженность, трлн.руб.)	0,4	0,0	в 2,1 раза	+47,2	
18.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.03.2026, трлн.руб.	149,1	+15,0	+16,9	+17,6	+23,9
	(из них просроченная задолженность)	0,353	+3,5	+39,3	-7,8	-1,1
19.	Международные резервы России (ЗВР), на 27.03.2026г., млрд. долл. США (учитывая переоценку золотого запаса)	771,7	+13,7	+25,6	+2,0	-1,7
20.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь 2026 года, трлн.руб.	-5,99	+57,2	в 1,75 раза		
21.	Государственный внешний долг, на 01.04.2026г., млрд. долл. США	61,1	+12,3	+7,5	-2,3	0.0

	Другие показатели	06.04.2026	01.01.2026	01.01.2025	01.01.2020
22.	Ключевая ставка ЦБР с 27.04.26г., %	14,5	16,0	21,0	6,25
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	75,34	77,45	85,75	61,91
24.	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	106,54	61,96	87,0	68,36

Состояние и перспективы российской экономики

Интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов в 1990-е годы привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. В результате, экономика страны стала зависимой от поставок импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от стабильности мировой экономики, внешнеторгового оборота, рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономик Запады дефицит ресурсов, финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запады последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к снижению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов предприятий и населения, к падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост (ВВП, сельскохозяйственного производства, пассажирооборота, торговли, услуг населению и общественного питания) на фоне снижения производственных отраслей экономики (выпуска товаров и услуг, промышленного производства и строительства), при снижении грузооборота, при длительном большом росте корпоративных и частных долгов и просроченной задолженности организаций. В итоге, видим дефицит госбюджета, рост государственного внешнего долга, отрицательные данные по потребительской инфляции.

Высокая ключевая ставка БР и её значительное повышение в последние годы привели к увеличению коммерческих кредитов, падению объема оборотных средств предприятий, повышению задолженностей и расходов по обслуживанию займов. Рост ставок по депозитам делает невыгодным производство, привел к изъятию денег из производственного цикла в пользу депозитов. Это обусловило снижение объемов производства, снижение деловой активности, снижение спроса, низкую инвестиционную активность бизнеса, снижение уровня механизации, автоматизации и производительности труда в промышленных отраслях.

При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать всё возрастающие внешние риски и перспективы, связанные с происходящими событиями геополитики и негативными тенденциями мировой экономики: нападение спецслужб США на Венесуэлу и блокада Кубы, полномасштабное нападение США и Израиля на Иран, падение логистики стран Ближнего Востока, огромные накопившиеся госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Великобритании, Японии (и их постоянный рост), кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарастающий кризис мировых логистических связей и грузопотоков, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов. В условиях снижения военно-политического влияния стран Запады, при нарастающих международных конфликтах и падении мировой логистики Россия, обладая всей необходимой энергетикой и сырьём, имеет большие возможности длительно сохранять экономическую и политическую стабильность и возможности для роста экономики и благополучия населения.

Для решения текущих задач экономики российское государство принимает меры по переориентации рынков сбыта и поставок энергоресурсов и сырья от стран Запады к странам Азии, Африки и Латинской Америки.

В поддержку социальной стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют значительных финансовых, материальных издержек и трудовых затрат.

Тенденции на рынке недвижимости

В условиях нарастающего в мировой экономике хаоса растет и роль сохранения накоплений. Кризисы приходят и уходят, а драгоценные металлы, земля и другие долговечные объекты недвижимости, в силу их ограниченности, остаются необходимыми в перспективе при любом состоянии экономики и любом экономическом укладе. В результате, в 2023-2024 гг. на фоне низких ипотечных ставок и отсутствия других инвестиционных возможностей возник ажиотажный спрос на жилую недвижимость, когда рост цен, объёмы строительства и рост сделок существенно превышали низкий рост экономики, производительности труда и реальных доходов населения и бизнеса. Это стимулировало строительную и другие связанные отрасли и, в некоторой мере, поддерживало рост ВВП.

После резкого повышения Банком России ключевой ставки в июле 2024 года с 7,5% до 21% и прекращения льготных ипотечных госпрограмм значительно повысились и процентные ставки коммерческих банков, что остановило рост экономики: повысилась себестоимость производства и строительства, подорожали все товары, стройматериалы и новые объекты недвижимости, что остановило спрос во всех сегментах рынка недвижимости.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2025 года в России заключено 794 126 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 2 % меньше, чем за январь-декабрь 2024 года (812 201)

При этом, цены продолжили некоторый рост. За период январь – декабрь 2025 года в среднем по РФ рост удельных цен объектов недвижимости составил:

- новых квартир - на 7,1%,
- квартир вторичного рынка – на 6,1%,
- индивидуальных домов – на 4,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 5,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 6,1%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 11,2%,
- земельных участков промышленного назначения – на 10,1%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 7,1%,
- торговых помещений и зданий – на 12,4%,
- административных помещений и зданий – на 8,1%,
- складских помещений и зданий – на 15,4%,
- производственных помещений и зданий – на 14,4%

Снижение роста экономики, спроса и объема сделок на первичном рынке жилья замедлило необоснованный рост цен, наблюдаемый в 2023-2024 гг. При росте себестоимости строительства цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса в силу значительного расслоения доходов. В 4 квартале 2025 года на фоне снижения темпов ввода в эксплуатацию новых площадей стабилизировались цены и обозначился рост объема сделок. В 1 квартале 2026 года в условиях падения на 26,7% объемов ввода в эксплуатацию цены на новое жильё показали рост на 3,6% по сравнению с 4 кв. 2025 года.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Наблюдается стабилизация спроса и рост цен в 1 кв. 2026 года на 2,0%.

Рынок коммерческой недвижимости умеренно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля и необходимостью сохранения накоплений. На фоне перспектив структурных изменений в экономике наблюдается некоторый рост рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство на новых территориях. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат). Востребованы объекты недвижимости сельскохозяйственной отрасли: склады, хранилища, здания для обслуживания сельхозтехники, фермы современных форматов.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства, особенно, в части комплексной застройки территорий: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства, социально-культурной и инженерной инфраструктуры. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в рамках проектного финансирования бизнеса, развития дорожной сети и инженерной инфраструктуры. С 01.03.2026 и с 01.01.2027 года ужесточается перевод земель сельхозназначения в другие категории, что приведёт к ограничению предложения и некоторому росту цен на уже освоенные участки в существующих населенных пунктах.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере роста экономики, социально-культурного развития общества, развития рынка недвижимости и строительных технологий будут предъявляться повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и разумный баланс цен на рынке способствуют здоровой конкуренции, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в денежно-кредитной политике, в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, способствовало бы восстановлению деловой активности общества, стабильности доходов бизнеса и населения, финансовому оздоровлению предприятий и росту внутренних инвестиций. Как следствие, это повлекло бы восстановление экономически обоснованного спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости. Но, учитывая денежно-кредитную нестабильность, высокую стоимость кредитов и рост задолженности организаций, высокий и длительный уровень инфляции и волатильности рубля, отсутствие перспектив инвестирования и развития производственного бизнеса в условиях закредитованности, рынок недвижимости сохраняется и развивается в основном как альтернатива сохранения сбережений и накоплений.

В этих условиях не ожидается повышения спроса и объема сделок при незначительном (на уровне инфляции) росте цен всех сегментов рынка недвижимости.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2026.pdf>,
 2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
 3. <https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf>,
 4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/~svedeniya--analiticheskie-otchety-ca/svedeniya-po-pokazatelyam-kolichestvo-zaregistrirovannykh-ddu-kolichestvo-zaregistrirovannykh-ddu>,
 5. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,
 6. <https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhy-byt-prioritety-makroekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/>.
- Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.05.2026 года. (<https://statrielt.ru/arkhiv-analizov>)

4.2. Основные социально-экономические показатели Нижегородской области за январь-апрель 2026 года

Ни́жний Но́вгород — город в центральной России, административный центр Приволжского федерального округа и Нижегородской области. Второй по численности населения город в Приволжском федеральном округе и на реке Волге, седьмой по численности населения город в стране.

Ни́жний Но́вгород — важный экономический, промышленный, научно-образовательный и культурный центр России, крупнейший транспортный узел и административный центр Приволжского федерального округа. Является одним из главных направлений речного туризма в России. Историческая часть города богата достопримечательностями и является популярным туристическим центром.

Расстояние от Нижнего Новгорода до Москвы зависит от способа измерения: по прямой — около 400 км.; по автомобильной дороге — примерно 420 км по трассе М-7 «Волга». Население - 1 191 543 чел. (2026)

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Апрель 2026 г.	Апрель 2026 г. в % к апрелю 2025 г.	Январь-апрель 2026 г.	Январь-апрель 2026 г. в % к январю-апрелю 2025 г.	Справочно январь-апрель 2025 г. в % к январю-апрелю 2024 г.
Индекс промышленного производства		100,7		96,2	104,5
Грузооборот транспорта ¹⁾ , тыс. т-км	549598,8	103,1	1937388,2	95,9	118,7
Оборот розничной торговли, млн рублей	123130,4	104,4	468941,9	103,9	101,5
Объем платных услуг населению, млн рублей	35931,3	104,7	137729,8	105,1	104,8
Индекс потребительских цен		105,4		105,5	109,7
Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутренний рынок)		101,3		102,2	107,8
Численность зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	0,3	в 2,3 р.			
1) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.					

	<i>Март 2026 г.</i>	<i>Март 2026 г. в % к марту 2025 г.</i>	<i>I квартал 2026 г.</i>	<i>I квартал 2026 г. в % к I кварталу 2025 г.</i>	<i>Справочно I квартал 2025 г. в % к I кварталу 2024 г.</i>
Реальные располагаемые денежные доходы населения				102,2 ¹⁾	110,0 ²⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника					
номинальная, рублей	86920,4	110,9	82304,6	110,5	121,9
реальная		104,9		104,7	111,2
1) Оценка. 2) Предварительные данные.					

Индекс промышленного производства в апреле 2026 г. по сравнению с апрелем 2025 г. составил 100,7%, в январе-апреле 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом 2025 г. – 96,2%.

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуальные предприниматели, население) в январе-марте 2026 г. (в действующих ценах), по расчётам, составил 104,2 процента в сопоставимой оценке к уровню января-марта 2025 г.

Животноводство. В сельскохозяйственных организациях на конец апреля 2026 г. по сравнению с соответствующей датой 2025 г. поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 1,0%, поголовье коров снизилось на 0,8%, поголовье овец и коз стало больше на 9,3%, поголовье свиней стало меньше на 1,1%, численность птицы увеличилась на 13,9%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в апреле 2026 г. составил 17186,6 млн рублей, или 79,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле – 55130,7 млн рублей, или 75,9%.

Жилищное строительство. В апреле 2026 г. предприятия, организации всех форм собственности, индивидуальные предприниматели и население построили 323 дома на 725 квартир общей площадью 67,3 тыс. кв. метров, в январе-апреле – 1292 дома на 4514 квартир общей площадью 393,6 тыс. кв. метров.

Населением за счет собственных и привлеченных средств в январе-апреле 2026 г. построено 1176 домов общей площадью 212,8 тыс. кв. метров.

Оборот розничной торговли в апреле 2026 г. составил 123,1 млрд рублей, или 104,4% в сопоставимых ценах к апрелю 2025 г., в январе-апреле 2026г. - 468,9 млрд рублей и 103,9% к соответствующему периоду 2025 г.

Цены. Индекс потребительских цен в апреле 2026 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,1%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 100,0%, на непродовольственные товары – 100,2%, на услуги – 100,0%.

За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 103,0% (за аналогичный период прошлого года – 102,9%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключаяющий изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в апреле 2026 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,0%, с начала года – 102,1% (в апреле 2025 г. – 100,3%, с начала года – 103,1%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области на конец апреля 2026 г. составила 6726,01 рубля в расчете на 1 человека и за месяц снизилась на 0,3%, с начала года повысилась на 5,1% (в апреле 2025 г. – 6778,86 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 3,5%, с начала года – на 9,2%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Нижегородской области в апреле 2026 г. составила 24740,94 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 0,1%, с начала года – на 2,4% (в апреле 2025 г. – 23552,70 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 1,1%, с начала года – на 3,9%).

В апреле 2026 г. индекс цен на продовольственные товары по отношению к предыдущему месяцу составил 100,0%, с начала года – 102,9% (в апреле 2025 г. – 100,8%, с начала года – 103,7%).

Индекс цен на непродовольственные товары в апреле 2026 г. составил 100,2%, с начала года – 101,7% (в апреле 2025 г. – 100,3%, с начала года – 101,7%).

Индекс цен и тарифов на услуги в апреле 2026 г. составил 100,0%, с начала года – 104,6% (в апреле 2025 г. – 99,9%, с начала года – 103,1%).

Уровень жизни населения. Реальные денежные доходы (доходы, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в I квартале 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 2,4%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в I квартале 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 2,2%.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в марте 2026 года составила 86920,4 рублей и по сравнению с мартом 2025 года выросла на 10,9%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате всех видов экономической деятельности и форм собственности на конец апреля 2026 г. составила 324530 тыс. рублей.

Занятость и безработица. По предварительным итогам обследования численность рабочей силы в феврале-апреле 2026 г. составила 1635,2 тыс. человек, в их числе 1619,5 тыс. человек (99,0%) были заняты в экономике и 15,7 тыс. человек (1,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица. В феврале-апреле 2026 г. по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы 15,7 тыс. человек или 1,0% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Источник: https://52.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Doklad_04-2026_sait.pdf

4.3. Анализ узкого сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки

Оцениваемый объект - нежилое помещение (часть здания), текущее использование - спортивный клуб "Сила Koyota". В соответствии с результатами анализа наиболее эффективного использования, а также визуального осмотра, наилучшее использование объекта оценки - текущее.

Таким образом, в настоящем отчете проведен анализ продаж и аренды помещений свободного назначения в г.Нижний Новгород Нижегородской области с использованием сайтов (<https://www.avito.ru/>; <https://onrealty.ru/>; <https://cian.ru/>; <https://cheb.ws/>, и др.).

4.3.1. Отдельные результаты анализа предложений продажи недвижимости

Представленный к оценке объект представляет собой коммерческую (свободного назначения) недвижимость, расположенную в **г.Нижний Новгород Нижегородской области**. По результатам исследования аналогичного сегмента рынка на дату оценки в **г.Нижний Новгород Нижегородской области** было выявлено несколько предложений продажи аналогичной недвижимости. Ниже представлены наиболее подходящие предложения/сделки по продаже.

Согласно сложившейся ситуации на рынке основное влияние на стоимость (кроме объема передаваемых прав, условий и даты продажи) в данном спектре недвижимости оказывают:

Статус населенного пункта

Местонахождение в пределах города

Расположение относительно "красной линии"

Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта

Расстояние до ближайшей станции метро

Тип парковки

Доступ к объекту

Общая площадь

Тип объекта

Наличие отопления

Расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Наличие отдельного входа

Физическое состояние объекта

Состояние отделки

Материал стен

Функциональное назначение объекта

Ценовая ситуация на рынке продаж недвижимости сходного назначения с объектом недвижимости

Оценщиком проведён анализ рынка предложений к продаже аналогичной недвижимости. Результаты представлены в нижеследующей таблице.

таблица 4.1

Адрес	Источник	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	за 1 кв.м., руб.
Нижегородская обл., Нижний Новгород, Тонкинская ул., 7А	т. 8-906-366-25-71, https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_8135279597	100,0	10 500 000	105 000

www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_8135279597

Свободного назначения, 100 м²

10 500 000 Р
за всё

105 000 Р за м²

8 906 366-25-71

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Здравствуйте! первые 3 месяца...

Ирина Горшкова
Компания



Расположение

Нижегородская обл., Нижний Новгород, Тонкинская ул., 7А

- Канавинская 🚶 11–15 мин.
- Московская 🚶 11–15 мин.
- Стрелка 🚶 16–20 мин.

[Показать карту](#)

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 100 м²

Этаж: цокольный

Высота потолков: 2.7 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 5 к

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Как добраться



Московская 🚶 840 м



Смоленская церковь 🚶 470 м

Описание

Продается помещение с отдельным входом. Подходит под СПА, массажный и бьюти-салон, под офис и другие виды услуг.

Выполнен капитальный ремонт, включающий в себя замену сантехники, окон, стен, потолков современными качественными материалами.

Помещение светлое, с полноценными окнами.

Отдельный круглосуточный вход. Возможность повесить вывеску. Два санузла, один из которых – с душем.

4 отдельных кабинета с мокрыми точками, кладовка, зона ресепшен.

Прямая продажа, собственник физическое лицо.

Просмотр в удобное для Вас время.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: жилой дом

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная

№ 8135279597 · 23 июня в 13:42 ·
68 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться на объявление](#)

Адрес	Источник	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	за 1 кв.м., руб.
Нижегородская обл., Нижний Новгород, Гордеевская ул., 2А	т. 8-993-300-40-45, https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1100_m_4434572764	1 100,00	130 000 000,00	118 182

www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1100_m_4434572764

Офис, 1100 м²

В избранное

Сравнить

Скачать презентацию

130 000 000 ₽
за всё

118 182 ₽ за м²

8 993 300-40-45

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?



О помещении

Общая площадь: 1100 м²

Этаж: 3

Высота потолков: 4.5 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 120 кВт

Планировка: открытая

Тип сделки: продажа

Как добраться

М Московская 136 м

М Московский вокзал 113 м

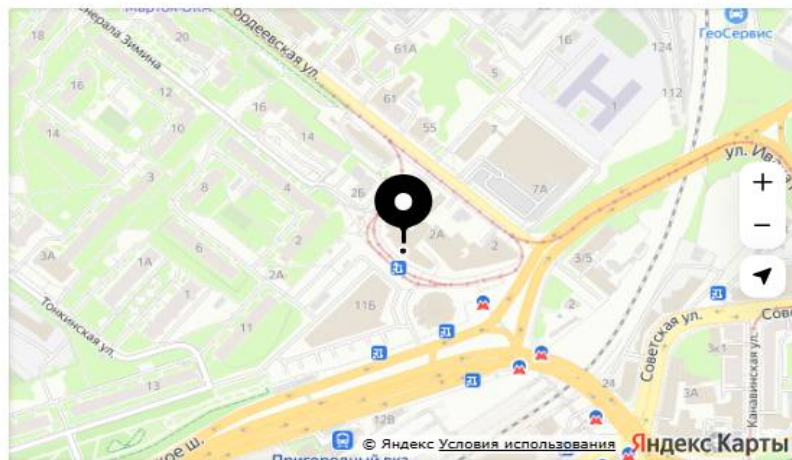
Расположение

Нижегородская обл., Нижний Новгород, Гордеевская ул., 2А

● Московская 136 м до 5 мин. ● Канавинская 11-15 мин.

● Стрелка 16-20 мин.

Скрыть карту ^



Описание

Уникальная по достижимости локация, парковка на 100 мест, 50 метров до метро, главный транспортный узел. 3 лифта. В соседях федеральные компании первого уровня. Охраняемая территория, видеонаблюдение

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: бизнес-центр

Узнать больше о ТЦ

№ 4434572764 · 9 июня в 11:18 ·
1022 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться на объявление

Адрес	Источник	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	за 1 кв.м., руб.
Нижегородская обл., Нижний Новгород, Гордеевская ул., 107	т. 8-958-726-61-72, https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodno_go_naznachenie_604_m.kv._s_arendatorom_8129449006	604,00	118 000 000	195 364

www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodno_go_naznachenie_604_m.kv._s_arendatorom_8129449006

Помещение свободного назначения 604 м.кв. с арендатором

♥ В избранное ≡ Сравнить ⬇ Скачать презентацию

118 000 000 ₽

за всё 🏠

195 364 ₽ за м²

8 958 726-61-72

Написать сообщение

★ Онлайн

Спросите у продавца

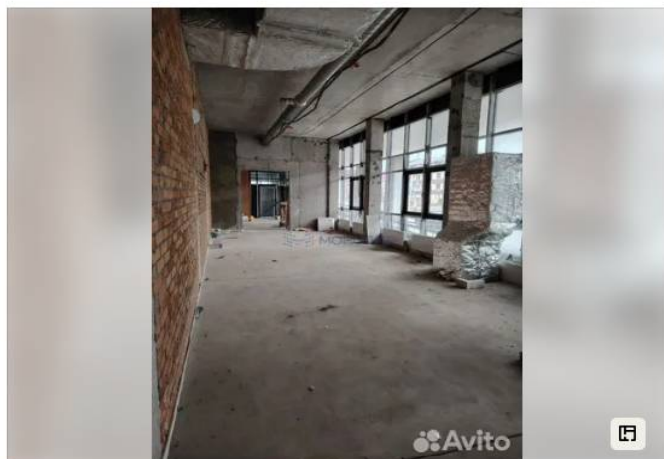
Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Здравствуйте! первые 3 месяца...



О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 604 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 5 м

Отделка: офисная

Тип сделки: продажа

Расположение

Нижегородская обл., Нижний Новгород, Гордеевская ул., 107

📍 Московская 🚶 6–10 мин. 📍 Стрелка 🚶 16–20 мин.

📍 Канавинская 🚶 16–20 мин.

[Показать карту](#) ▼

Как добраться



Московская 🚶 730 м



Смоленская церковь 🚶 192 м

Описание

Номер объекта: 1870176. Помещение свободного назначения 604 кв.м на первом этаже апарт-отеля Гордеевский, на данный момент заключен долгосрочный договор аренды с крупным банком арендная ставка 1300 р. кв.м.

Мы являемся партнерами самых известных и стабильных банков (ПАО Сбербанк России, Банк ВТБ ПАО, Райффайзен банк АО и другие), что поможет Вам оформить ипотеку без проблем и хлопот по выгодно-низкой % ставке. Мы оказываем весь комплекс услуг по покупке квартиры в режиме одного окна, осуществляем юридическое сопровождение сделки и 3 года после неё.

Деятельность агентства застрахована.

- Online консультация юристов и ипотечных брокеров
- Online показы квартир
- Электронная регистрация сделок
- Больше объектов в профиле компании

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 8129449006 · 25 июня в 17:05 ·
128 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться на объявление](#)

Адрес	Источник	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	за 1 кв.м., руб.
Нижегородская обл., Нижний Новгород, Гордеевская ул., 77	т. 8-958-726-35-04, https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_3104.9_m_7954872792	3104,9	200 000 000	64 414

www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_3104.9_m_7954872792

Здание, 3104.9 м²

В избранное

Сравнить

Скачать презентацию

200 000 000 Р
за всё

64 414 Р за м²

8 958 726-35-04

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?



Расположение

Нижегородская обл., Нижний Новгород, Гордеевская ул., 77

● Московская 6–10 мин. ● Стрелка 16–20 мин.

● Канавинская 16–20 мин.

Скрыть карту ^



О здании

Общая площадь: 3104.9 м²

Отделка: без отделки

Мощность электросети: 110 кВт

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: административное здание

Парковка: нет

№ 7954872792 · 15 июня в 11:29 · 614 просмотров (+3 сегодня)

Пожалуйста

Описание

Собственник продает отдельностоящее здание с пристроем(гараж), расположенное по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Гордеевская, д.77. (4-х этажное, в т.ч. подземный 1) кадастровый номер 52:18:0030503:78.

Выделенная эл.мощность - 110 кВт.

Отопление - центральное.

Водоснабжение и канализация - центральное.

В здании выполнен демонтаж отделки и стен, что позволяет сделать ремонт и планировку под собственные нужды.

Разработан дизайн-проект по всему зданию, который готовы передать при сделке.

Как добраться



Московская 480 м



Московский вокзал 390 м

Адрес	Источник	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	за 1 кв.м., руб.
Нижегородская обл., Нижний Новгород, ул. Шалапина, 22А	т. 8-933-110-42-38, https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_545_m_7293652255	545,0	55 000 000	100 917

www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_545_m_7293652255

Торговая площадь, 545 м²

В избранное

Сравнить

Скачать презентацию

55 000 000 Р
за всё

100 917 Р за м²

8 933 110-42-38

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Здравствуйте! первые 3 меся...

Алексей

Частное лицо

На Авито с 2014 года

A

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 545 м²

Этаж: 1

Отделка: чистовая

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

Годовая индексация: Есть

Процент с товарооборота: 1

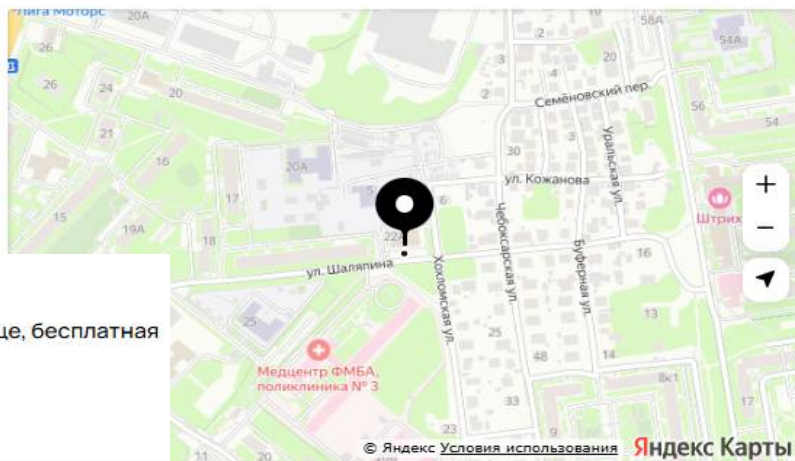
Расположение

Нижегородская обл., Нижний Новгород, ул. Шалапина, 22А

• Бурнаковская ↗ 11–15 мин. • Канавинская ↗ 11–15 мин.

• Стрелка ↗ 21–30 мин.

Скрыть карту



Как добраться

М Бурнаковская ↗ 870 м

Улица Маршала Воронова ↗ 580 м

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: торговый центр

№ 7293652255 - 3 июня в 11:03 -
8230 просмотров (+5 сегодня)

Пожаловаться на объявление

Описание

Продается отдельно стоящее здание с федеральным арендатором Пятерочка.

Несколько входов. Оборудована зона разгрузки. Площадь 545 м². Готовый арендный бизнес. Договор аренды до 2037 года. Арендная плата 425 т.р. на 26 год, 446 т.р. на 27 год, далее ежегодное увеличение на 5%. Земля в аренде до 2070 г. Арендная плата за землю 50 т.р. в месяц. Имущественный налог 37 т.р. в месяц. Коммунальные платежи оплачивает арендатор.

Адрес	Источник	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	за 1 кв.м., руб.
Нижегородская обл., Нижний Новгород, Московское ш., 117	т. 8-923-063-86-11, https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_1421.6_m_na_moskovskom_shosse_7966071003	1 421,60	180 000 000	126 618

www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_1421.6_m_na_moskovskom_shosse_7966071003

Продажа здания, 1421.6 м² на Московском шоссе

♥ В избранное ≡ Сравнить ⬇ Скачать презентацию

180 000 000 ₽
за всё 🏠

126 618 ₽ за м²

8 960 184-89-51

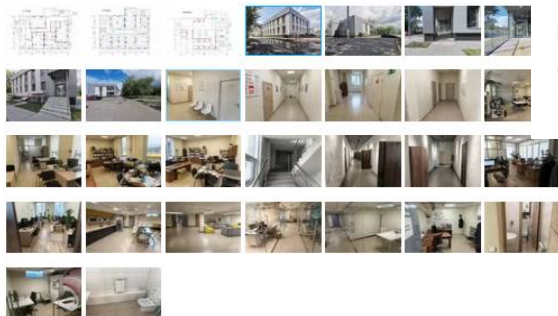
Написать сообщение

🟢 Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Хотите больше вариантов?



О здании

Вход: с улицы

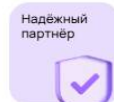
Отдельный вход: есть

Общая площадь: 1421.6 м²

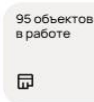
Высота потолков: 3.5 м

Компания в сети

Подписаться



Олег:
Контакт



95 объектов
в работе



15 лет
на Авито

Расположение

Нижегородская обл., Нижний Новгород, Московское ш., 117

• Бурнаковская 🚶 16–20 мин.

• Канавинская 🚶 16–20 мин.

• Чкаловская 🚶 21–30 мин.

[Показать карту](#) ▼

Как добраться



Канавинская 🚶 1,48 км



Металлургическая 🚶 171 м

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: административное здание

Парковка: на улице, бесплатная

Количество парковочных мест: 15

Описание

Административное здание класса А на первой линии Московского шоссе

Предлагается к продаже новое (2020 г.п.) отдельно стоящее административное здание площадью 1421,6 м² на собственном земельном участке 1724 м².

Адрес: Московское шоссе, 117 (первая линия).

Ключевые преимущества:

— **Полная готовность к эксплуатации:** Выполнен высококачественный ремонт, подведены все необходимые коммуникации (150 кВт).

— **Функциональная планировка:** 2 этажа + просторный цокольный этаж с окнами. **Цоколь:** Высота потолков 2,2 м, наличие окон.

1 этаж: Высота потолков 3,7 м, кабинетная система. Оборудована погрузочно-разгрузочная зона.

2 этаж: Высота потолков 3,5 м, кабинетная система.

— **Удобная логистика:** 4 отдельных входа, наличие грузовой платформы и грузового подъемника на 2 этаж.

— **Парковка:** 15 машино-мест.

— **Безопасность:** Круглосуточная охрана и система видеонаблюдения.

— **Выгодное расположение:** Отличная транспортная доступность, остановка общественного транспорта в непосредственной близости, 15 минут пешком до станции метро "Канавинская".

Цена: 180 000 000 руб.

№ 7966071003 · 15 июня в 10:20 ·
599 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться на объявление](#)

Адрес	Источник	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	за 1 кв.м., руб.
Нижегородская обл., Нижний Новгород, Московское ш., 137А	т. 8-958-748-50-72, https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_124.1_m_8170384868	124,1	14 490 000	116 761

www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_124.1_m_8170384868

Свободного назначения, 124.1 м²

В избранное

Сравнить

Скачать презентацию

14 490 000 Р
за всё

116 761 Р за м²

8 958 748-50-72

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Здравствуйте! первые 3 меся...



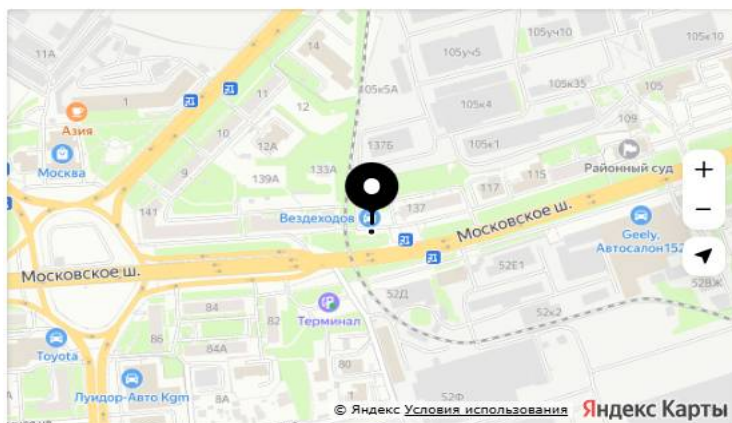
Расположение

Нижегородская обл., Нижний Новгород, Московское ш., 137А

• Бурнаковская 16–20 мин.

• Канавинская 16–20 мин. • Чкаловская от 31 мин.

Скрыть карту



Описание

Продается помещение общей площадью 124.1 кв.м., на 2-м этаже здания по Московское шоссе д. 137а. Помещение расположено на красной линии Московского шоссе, за остановкой общественного транспорта ост. Металлургическая. Есть парковка перед зданием. Земельный участок под зданием находится в общей долевой собственности. Наша доля соответствует 519 кв м. Помещения в здании арендует крупный мотосалон «Вездеходов». По всем вопросам звоните.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: торговый центр

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 30

№ 8170384868 · 10 июня в 21:36 ·
856 просмотров (+5 сегодня)

Пожаловаться на объявление

Адрес	Источник	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	за 1 кв.м., руб.
Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, мкр. Ярмарка, бул. Мира, 7	т. 8-989-229-17-00, https://nn.cian.ru/sale/commercial/319169311/	730,0	80 000 000	109 589

nn.cian.ru/sale/commercial/319169311/

🔍 📷 🗨️ ➤

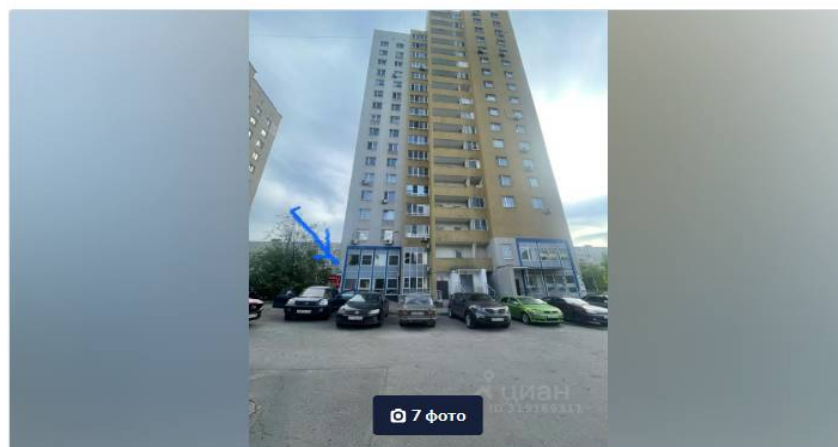
Обновлено: вчера, 16:12 👁 191 просмотр, 1 за сегодня

Продается помещение свободного назначения, 730 м²

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, мкр. Ярмарка, бул. Мира, 7 [На карте](#)

🚶 Московская 🚶 11 мин. 🚶 Стрелка 🚶 13 мин. 🚶 Чкаловская 🚶 4 мин.

🔗 📄 📷 🖨️ 📧 ⚠️ Пожаловаться



📷 7 фото

📏 Площадь
730 м²🏠 Этаж
1 из 18

Помещение свободного назначения, 3 этажа с отдельным входом. Идеальное решение под арендный бизнес (в данный момент сдается).

Тип здания	Свободное	Площадь участка	0 га
Общая площадь	730 м²	Статус участка	В собственности

- 🌬️ Естественная вентиляция
- 🌬️ Местное кондиционирование
- 🔥 Центральное отопление
- 🚒 Сигнализация

Как добраться

- 🚇 Московская 🚶 940 м
- 🚶 Должанская улица 🚶 460 м

80 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 77 600 000 ₽



Цена за метр 109 590 ₽

Налог УСН

+7 989 229-17-00

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗨 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

⚡ Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР
Владимир Волошинов
 🌱 Суперагент
 ⭐ 4,6 · 112

В ходе проведения анализа цен предложений к продаже аналогичной недвижимости в районе расположения объекта оценки было установлено, что разброс цен на подобную недвижимость за рассматриваемый период составляет диапазон 64410 - 195360 руб./кв.м. (без учёта скидки на торг) в зависимости от расположения помещения на этаже, площади, выхода на красную линию и др. факторов.

4.3.2. Отдельные результаты анализа предложений по аренде недвижимости

Представленный к оценке объект представляет собой коммерческую недвижимость, расположенную в **г.Нижний Новгород Нижегородской области**. По результатам исследования на дату оценки в **г.Нижний Новгород Нижегородской области** было выявлено несколько предложений аренды аналогичной недвижимости. Ниже представлены наиболее подходящие предложения/сделки по аренде.

Согласно сложившейся ситуации на рынке основное влияние на стоимость аренды (кроме объема передаваемых прав, условий и даты сделки) в данном спектре недвижимости оказывают:

Статус населенного пункта

Местоположение в пределах города

Расположение относительно "красной линии"

Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта

Расстояние до ближайшей станции метро

Тип парковки

Доступ к объекту

Общая площадь (фактор масштаба)

Тип объекта

Расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Наличие отдельного входа

Физическое состояние объекта

Состояние отделки

Функциональное назначение объекта

Состав арендной ставки

Ценовая ситуация на рынке аренды помещений сходного назначения с объектом недвижимости

Оценщиком проведён анализ рынка предложений к аренде аналогичной недвижимости. Результаты представлены в нижеследующей таблице. (см. таблица 4.2)

таблица 4.2

Адрес	Источник	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб./мес.	за 1 кв.м/мес., руб.
Нижегородская обл., Нижний Новгород, ул. Генерала Зими́на, 26	т. 8-958-726-24-92, https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_550_m_7285276151	550,0	320 000,00	581,82

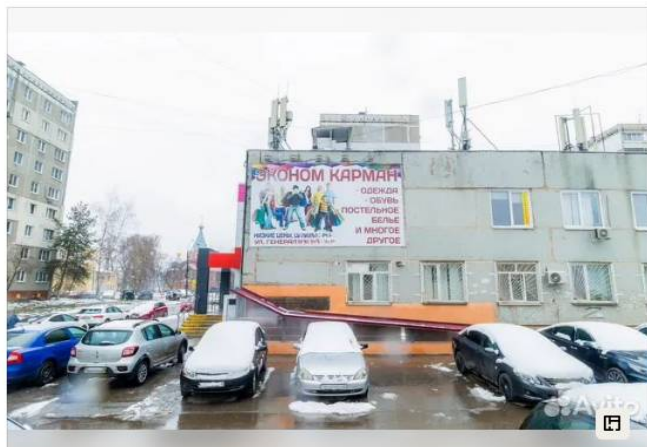
www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_550_m_7285276151

Свободного назначения, 550 м²

В избранное

Сравнить

Скачать презентацию



Онлайн-показ

Посмотрите по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 550 м²

Аренда части: возможна

Этаж: цокольный

Высота потолков: 3.2 м

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 60 кВт,
можно увеличить

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Как добраться



Московская 870 м



Смоленская церковь 226 м

320 000 ₽
в месяц

582 ₽ в месяц за м², залог 320 000 ₽

8 958 726-24-92

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

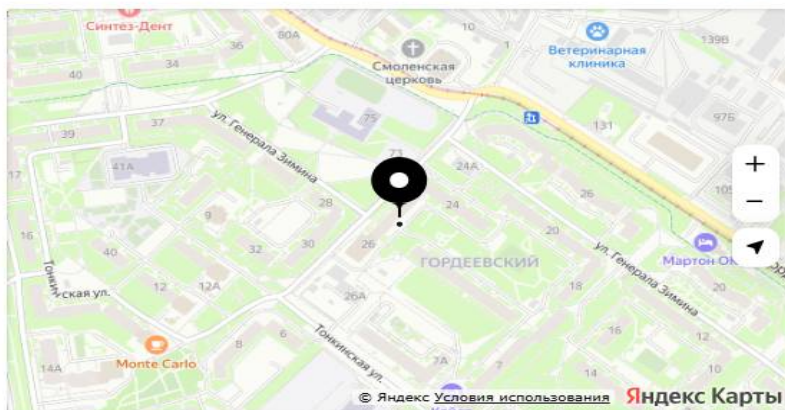
Расположение

Нижегородская обл., Нижний Новгород, ул. Генерала
Зими́на, 26

• Канавинская 11–15 мин. • Московская 11–15 мин.

• Стрелка 16–20 мин.

Скрыть карту



Описание

Сдам цокольный этаж, можно частямикратно по 40 метров, в торговом центре. В здании Магнит и Магнит-Косметик. Сумашедший пешеходный трафик.

О здании

Тип здания: торговый центр

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная,

подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 8

№ 7285276151 - 21 июня в 13:54 -
2106 просмотров (+6 сегодня)

Пожаловаться на объявление

Цена предложения не включает в себя стоимость коммунальных услуг.

Адрес	Источник	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб./мес.	за 1 кв.м/мес., руб.
Нижегородская обл., Нижний Новгород, Гордеевская ул., 2	т. 8-993-300-40-45, https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_3000_m_7442898022	3000,0	3 000 000,00	1 000,00

www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_3000_m_7442898022

Офис, 3000 м²

В избранное

Сравнить

Скачать презентацию

1 000 Р
в месяц за
м²

12 000 Р в год за м², залог 6 000 000 Р

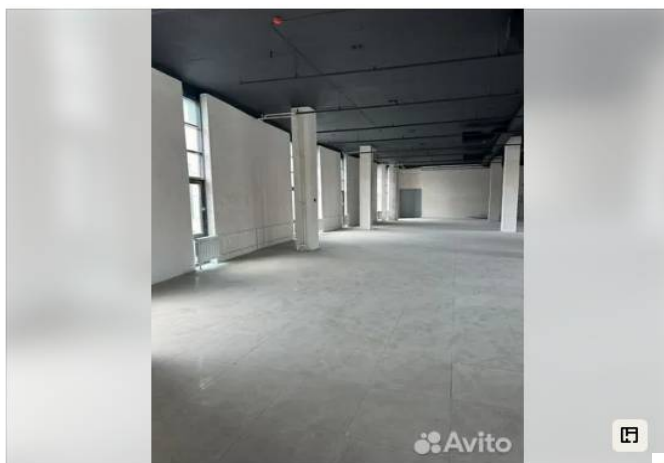
8 993 300-40-45

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

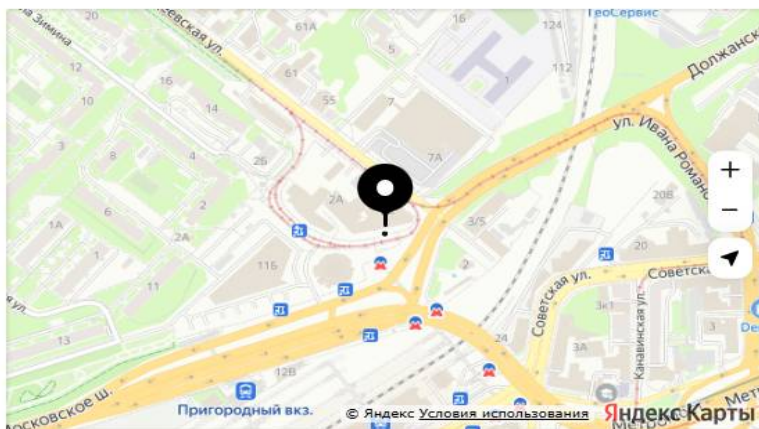


Расположение

Нижегородская обл., Нижний Новгород, Гордеевская ул., 2

● Московская ⚡ до 5 мин. ● Канавинская ⚡ 11-15 мин.
● Стрелка ⚡ 16-20 мин.

Скрыть карту ^



О помещении

Общая площадь: 3000 м²

Аренда части: возможна

Этаж: 3

Высота потолков: 4 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 100 кВт

Планировка: кабинетная, открытая

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 36 мес.

Как добраться

М Московская ⚡ 65 м

М Московский вокзал ⚡ 53 м

Описание

Офисные помещения в бизнес-центре с прекрасной достижимостью. 100 метров до выхода из метро, московский вокзал, все остановки общественного транспорта в минутной доступности. Парковка на 100 машин. 2 лифта, круглосуточная охрана. Новый ремонт. Есть помещения площадью 160 метров, 400 метров, 270 метров. Кабинетная система

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице

Класс здания: B

№ 7442898022 · 19 июня в 15:16 ·
1546 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться на объявление

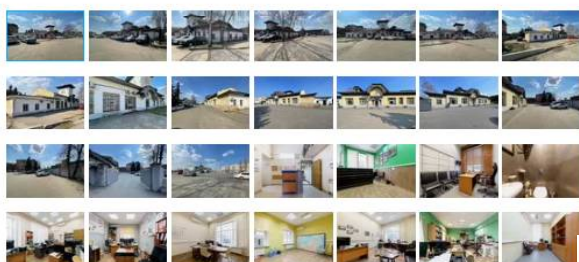
Цена предложения не включает в себя стоимость коммунальных услуг.

Адрес	Источник	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб./мес.	за 1 кв.м/мес., руб.
Нижегородская обл., Нижний Новгород, Московское ш., 4А	8-958-749-68-16, https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_376.1_m_7960227640	376,10	300 000,00	797,66

www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_376.1_m_7960227640

Здание, 376.1 м²

В избранное Сравнить Скачать презентацию



300 000 Р
в месяц

798 Р в месяц за м², залог 300 000 Р

8 958 749-68-16

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Здравствуйте! первые 3 меся...

Михаил
Компания
На Авито с 2011 года

Данные подтверждены

14 объявлений пользователя



Расположение

Нижегородская обл., Нижний Новгород, Московское ш., 4А

Канавинская ⚡ до 5 мин. Московская ⚡ 11-15 мин.

Бурнаковская ⚡ 11-15 мин.

Показать

Описание

Нижний Новгород, Канавинский район, Московское шоссе, 4а

Нежилое отдельно стоящее здание 376,1 кв.м. на земельном участке, площадью 1846 кв.м.

+ Самый высокий автомобильный трафик внутри региона (Сормовский поворот);

+ Здание расположено вдоль первой линии Московского шоссе;

+ Два независимых въезда на территорию с возможностью кольцевого движения вокруг здания с въездом и выездом на Московское шоссе;

+ Основная площадь здания 321 кв.м. сосредоточена на 1 этаже, площадь 2 этажа: 33,2 кв.м., площадь подвала: 16,2 кв.м.

+ Высота потолка до 6 м;

+ Центральные коммуникации: электроэнергия (15 кВт с возможностью увеличения с оказанием содействия на стороне собственника); газ, водоснабжение и канализация;

+ Возможно использование под гостиницу (имеется согласованный с гос.органами проект) либо под иное назначение;

+ Возможна внутренняя перепланировка (согласование перепланировки будет произведено собственником);

+ просторная парковка для 30+ автомобилей;

+ Развитая инфраструктура: в окружении множество торговых и офисных центров различного уровня.

Звоните, с удовольствием ответим на Ваши вопросы.

О здании

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 376.1 м²

Высота потолков: 6 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 15 кВт

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Как добраться

М Канавинская ⚡ 282 м

Сормовский поворот ⚡ 181 м

О здании

Тип здания: административное здание

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 7960227640 · 22 июня в 14:34 · 792 просмотра (+5 сегодня)

Пожаловаться на объявление

Цена предложения не включает в себя стоимость коммунальных услуг.

Адрес	Источник	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб./мес.	за 1 кв.м/мес., руб.
Нижегородская обл., Нижний Новгород, ул. Бетанкура, 9	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_1093_kv_m_arend_8201341178	1 093,00	4 400 000,00	4 025,62

www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_1093_kv_m_arend_8201341178

Магазин 1093 кв. м аренда

В избранное Сравнить Скачать презентацию

4 400 000 ₽
в месяц

4 026 ₽ в месяц за м², залог 13 200 000 ₽

8 993 300-43-32

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Здравствуйте! первые 3 меся...



О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 1093 м²

Этаж: 1

Отделка: без отделки

Тип аренды: прямая

Как добраться

Стрелка 590 м

Улица Сергея Есенина 166 м

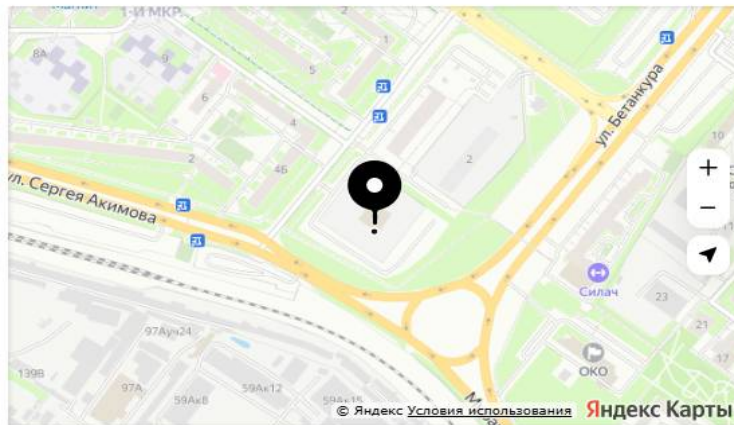
Расположение

Нижегородская обл., Нижний Новгород, ул. Бетанкура, 9

Стрелка 6–10 мин. Московская 11–15 мин.

Канавинская 21–30 мин.

Скрыть карту ^



Описание

Помещение 1093 кв. м в аренду под магазин

Новое здание, отдельный вход

Полотки 6 м

О здании

Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице

№ 8201341178 · 26 июня в 13:22 ·
265 просмотров (+28 сегодня)

Пожаловаться на объявление

Цена предложения не включает в себя стоимость коммунальных услуг.

Адрес	Источник	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб./мес.	за 1 кв.м/мес., руб.
Нижегородская обл., Нижний Новгород, Гордеевская ул., 44А	т. 8-958-749-37-98, https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_proizvodstvo_torgovlya_8059280732	381,0	381 000,00	1 000,00

www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_proizvodstvo_torgovlya_8059280732

Склад, производство, торговля

В избранное

Сравнить

Скачать презентацию

1 000 ₽
в месяц

3 ₽ в месяц за м², залог 1 000 ₽

8 958 749-37-98

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Расположение

Нижегородская обл., Нижний Новгород, Гордеевская ул., 44А

- Канавинская 🚶 11–15 мин.
- Бурнаковская 🚶 11–15 мин.
- Стрелка 🚶 16–20 мин.

Показать карту



О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 381 м²

Аренда части: возможна

Этаж: цокольный

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Описание

Нижний Новгород, ул. Гордеевская 44а

Сдаются помещения под торговлю, склад или производство в торгово-офисном центре.

В здании уже работают:

- «Пятерочка»
- «Амба Пицца»
- офисные помещения

Доступны 2 помещения:

- 277,4 м²
- 107,4 м²

Преимущества:

- отдельные входы
- удобный подъезд
- возможность погрузки/разгрузки
- высокий трафик благодаря действующим арендаторам
- подходят под торговлю, склад, производство, пункт выдачи, офис, услуги

Удобное расположение, развитая инфраструктура, парковка.

Подробности и условия аренды — по телефону.

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

Как добраться

М Канавинская 🚶 1,23 км

30 Запорожская улица 🚶 340 м

№ 8059280732 - 25 июня в 11:57 -
337 просмотров (+6 сегодня)

Пожаловаться на объявление

Цена предложения не включает в себя стоимость коммунальных услуг

Адрес	Источник	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб./мес.	за 1 кв.м/мес., руб.
Нижегородская обл., Нижний Новгород, Керченская ул., 14А	т. 8-958-748-18-52, https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pod_ofis_medtse_ntr_uchebny_tsentr_264.5_m_7742320350	264,5	264 500,00	1 000,00

www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pod_ofis_medtse_ntr_uchebny_tsentr_264.5_m_7742320350

Аренда под офис, медцентр, учебный центр. 264.5 м²

В избранное Сравнить Скачать презентацию

264 500 Р
в месяц

12 000 Р в год за м², залог 264 500 Р

8 958 748-18-52

О помещении

Общая площадь: 264.5 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная, открытая

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Михаил
Контактное лицо

Расположение

Нижегородская обл., Нижний Новгород, Керченская ул., 14А

Стрелка ↗ 11–15 мин. Московская ↗ 16–20 мин.

Канавинская ↗ 21–30 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Аренда помещения свободного назначения в центре Нижнего Новгорода

Предлагается в аренду помещение площадью 261 м² в географическом центре Нижнего Новгорода.

✓ **Расположение:** Первый этаж с отдельным входом.

✓ **Планировка:** Смешанная, с возможностью демонтажа временных перегородок для создания единого рабочего пространства по желанию арендатора.

✓ **Удобства:** Два санузла, собственная парковка.

✓ **Преимущества:** Высокий рекламный потенциал.

✓ **Инфраструктура:** В непосредственной близости расположены ТРЦ "Седьмое небо", ФОК "Мещерский", стадион и станция метро "Стрелка".

Условия аренды: От юридического лица, без НДС.

Позвоните нам! Наши специалисты с удовольствием ответят на все ваши вопросы и подберут оптимальное решение для вашего бизнеса.

Добавьте в избранное, чтобы не потерять это объявление.

Подпишитесь на наш профиль, чтобы первыми узнавать о новых предложениях нашей компании.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 7742320350 - 10 июня в 09:58 -
455 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться на объявление](#)

Цена предложения не включает в себя стоимость коммунальных услуг

За рассматриваемый период действует следующий диапазон ставок арендной платы на предлагаемые объекты сходного назначения, расположенные в районе расположения объекта оценки: от 582 до 4026 руб./кв.м/мес. (без учёта скидки на торг, в зависимости от расположения на этаже, выхода на красную линию, близости остановки общественного транспорта, площади и др. факторов).

4.4. Вывод о степени ликвидности

Для определения итогового значения ликвидности учитывалось наличие хотя бы одного параметра у объекта оценки, соответствующего меньшей (низкой) ликвидности.

Для определения степени ликвидности проанализированы:

таблица 4.3

Наименование	Значение	Заключение о степени ликвидности		
		Высокая (реализ-ия ок.1-2 мес.)	Средняя (реал-ия ок. 3-8 мес.)	Низкая (реал-ия ок. 9-18 мес.)
1. местоположение объекта	расположен в спальном районе высотной застройки г.Нижний Новгород Нижегородской области		+	
2. состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности для коммерческого использования;	1983 г., функц-о пригодно для коммерч. исп-я, ремонтные работы не требуются		+	
3. наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов;	все документы в наличии		+	
4. площадь объектов оценки (количество объектов).	нежилое помещение общей площадью 735,5 кв.м.			+
Итоговое значение степени ликвидности				+

Степень ликвидности определялась исходя из 4 критериев. По одному из четырех перечисленных критериев ликвидность определяется как низкая. Итоговая степень ликвидности также определена как низкая.

5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

Теория оценки недвижимости рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода. Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяются в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

5.1. Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта залога, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта залога с учетом износа и устареваний.

Стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, минус накопленный износ.

Затратами на воспроизводство объекта залога являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта залога с использованием применявшихся при создании объекта залога материалов и технологий

Затратами на замещение объекта залога являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Под **накопленным износом** понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с помощью затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

5.1.1. Методы расчета в рамках затратного подхода и обоснование отказа от его применения

таблица 5.1

Наименование и описание методики	Преимущества методики	Недостатки методики, ограничения в использовании	Приемлемость методики для расчета стоимости объекта оценки
1	2	3	4
Расчет стоимости строительства улучшений			
Метод сравнительной единицы предполагает расчет на основе данных о стоимости единицы измерения объекта. В качестве сравнительной единицы используются, как правило, единицы объема, площади, длины и т.д. В качестве сопоставляемой информации о стоимости строительства - стоимость объектов-аналогов	Простота использования	Пригоден для расчета стоимости типовых объектов	нет исходных данных
Поэлементный метод - основан на расчете стоимости объекта, исходя из поэлементных затрат (затрат на отдельные элементы, такие как фундаменты, стены, перекрытия и т.д.)	Учитывает ряд особенностей объекта путем подбора конструктивных элементов	Пригоден для расчета стоимости объектов, имеющих типовое решение конструктивных элементов.	нет исходных данных
Индексный метод - заключается в индексации затрат на создание объекта.	Учитывает особенности объекта, прост в использовании	Пригоден для объектов, имеющих достоверные сведения о стоимости затрат на строительство	нет данных о затратах на строительство
Сметный метод - основан на составлении объектных и сводных смет на строительство.	Учитывает все особенности объекта, наиболее достоверен	Требует значительных затрат труда и времени, используется в исключительных случаях, как правило, для уникальных объектов при невозможности использования каких-либо иных методов.	нет исходных данных
Расчет физического износа улучшений			
Экспертный метод заключается в определении экспертом процента износа отдельных элементов зданий и сооружений с учетом удельного веса каждого элемента в общей стоимости	Учитывает фактическое состояние, особенности эксплуатации объекта	Зависит от субъективного мнения эксперта. Применим при высокой квалификации эксперта.	нет исходных данных
Стоимостной метод основан на определении затрат на восстановление элементов зданий, сооружений	Учитывает фактическое состояние, особенности эксплуатации объекта	Трудоемкий, включает составление смет и расчетов стоимости ремонта	нецелесообразно использовать при стандартных условиях эксплуатации объекта
Нормативный метод предполагает использование данных об амортизационных отчислениях на восстановление и капитальный ремонт зданий или элементов здания	Прост в использовании, не содержит субъективных оценок	Не учитывает особенности эксплуатации объекта	метод не точен
Метод расчета срока жизни включает расчеты на основе данных о фактическом и эффективном (нормативном) сроке службы объекта или его элементов	Прост в использовании, не содержит субъективных оценок	Не учитывает особенности эксплуатации объекта	+

1	2	3	4
Расчет функционального устаревания улучшений			
Метод расчета стоимости затрат на устранение функционального износа включает расчет стоимости затрат на устранение недостатков, требующих добавления элементов; недостатков, требующих замены или модернизации; стоимость "сверхулучшений"	Не содержит субъективных данных, достаточно точен	Используется для расчета только устранимого функционального износа	величина не рассчитывалась, т.к. отсутствуют данные для расчета стоимости строительства и, соответственно, использования затратного подхода в целом
Метод капитализации потерь в арендной плате основан на потерях в доходах, вызванных недостатками объектами. Расчет таких потерь в доходах осуществляется путем сопоставления с объектами, не имеющих признаков функционального износа (например, аналогами или условиями финансовой окупаемости оцениваемого объекта)	Удобен при оценки недостатков объемно-планировочного решения	Требуует наличия данных о "базовой" доходности объекта.	
Метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания аналогичен методу капитализации потерь в арендной плате с учетом того отличия, что в основе содержит потери от избыточных расходов на содержание.	Удобен в случае наличия недостатков, отражающихся на величине экспл. расходов.	Требуует наличия данных о "базовом" уровне экспл. расходов,	
Расчет экономического устаревания			
Метод капитализации потерь в арендной плате основан на потерях в доходах, вызванных недостатками объектами. Расчет таких потерь в доходах осуществляется путем сопоставления с объектами, не имеющих признаков внешнего износа	Удобен при оценки практически всех признаков внешнего износа	Требуует наличия данных о "базовой" доходности объекта.	величина не рассчитывалась, т.к. отсутствуют данные для расчета стоимости строительства и, соответственно, использования затратного подхода в целом
Метод сравнительных продаж	Достаточно точен и объективен	Применим только при наличии сходных сопоставимых аналогов, не имеющих внешнего износа	
Метод срока экономической жизни	Удобен при наличии условий, сокращающий экономический срок жизни объекта (снос для расширения транспортных магистралей и т.д.)	Не подходит для оценки большей части признаков внешнего износа	

Затратный подход для расчета стоимости в данном отчете не применялся, т.к. отсутствуют данные для расчета стоимости строительства помещений.

Справочно выполнены расчеты физического износа улучшений (метод расчета срока жизни) (см. таблица 2.5).

5.2. Сравнительный подход

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Расчет величины рыночной стоимости при использовании сравнительного подхода выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому.
2. Выбор параметров сравнения.
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки.
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

5.2.1. Выбор методов расчета в рамках сравнительного подхода

Теория оценки предоставляет достаточное количество методик расчета рыночной стоимости объекта при применении подхода с точки зрения сравнения продаж. В их числе методы, указанные в таблице:

таблица 5.2

Наименование и описание, методики		Преимущества методики	Недостатки методики, ограничения в использовании	Приемлемость методики для расчета стоимости оцениваемого объекта
1		2	3	4
Расчет размера поправок				
количественные методы	Метод парных сравнений - заключается в сопоставлении объектов с аналогом (имеющим лишь одно отличие) и расчетом зависимости цены от отличающегося параметра	Простота использования	Требуется наличие аналогов, отличных от объекта оценки лишь одним параметром	Недостаточно аналогов для расчета корректировок
	Методы расчета при отличии по нескольким факторам - заключается в прогнозировании стоимости объекта с использованием определенных математических инструментов и построением формулы, отражающей зависимость стоимости от выбранных факторов	Практически не содержит субъективных расчетов, расширяет возможности при подборе аналогов	Требуется использования определенного количества аналогов (обычно в 3-5 раз больше, чем кол-во параметров)	
качественные методы (основанные на субъективных оценках и требующие особой квалификации)	Метод экспертных оценок (ранговый анализ или относительного качественного анализа) - сопоставление с аналогичными объектами, имеющими как худшие, так и лучшие характеристики по определенному признаку. Путем согласования результатов полученного диапазона стоимостей определяется стоимость объекта оценки	Позволяет использовать для сравнения не конкретный аналог, а группу худших и лучших по определенному признаку аналогов, что расширяет возможности при подборе сопоставляемых сделок	Основан преимущественно на субъективных расчетах и оценках и потому требует очень <u>высокой квалификации</u>	Чаще используется при невозможности использования иных (количественных) методов
	Метод анализа иерархий - математический расчет влияния фактора на стоимость с учетом его важности	Расширяет возможности при подборе аналогов	Более сложен, также содержит субъективные оценки, пригоден для использования <u>специалистами с высокой квалификацией</u>	
Использование аналитических данных, экспертных оценок		Обеспечивают простоту и удобство расчетов, легкую проверяемость	Обычно доступны только для регионов с развитым рынком и касаются, как правило, только отдельных (основных) характеристик	+

1	2	3	4
Расчет стоимости объекта			
Метод количественных корректировок (метод прямого сравнительного анализа продаж) - заключается в сопоставлении объекта с аналогами и внесении корректировок на отличии в параметрах сравнения.	Простота использования	Требует расчета корректировок по всем ценообразующим факторам	+
Метод валового рентного мультипликатора - заключается в сопоставлении доходности объекта оценки и аналогов	Простота использования	Требует наличия достоверной информации о доходности аналогов	Недостаточн о исходных данных

В данном случае применены:

1. для обоснования корректировок - аналитические данные и мнение экспертов ("Справочник оценщика недвижимости" под редакцией Лейфера Л.А.)
2. для расчета стоимости - метод количественных корректировок

Условие применения метода количественных корректировок - наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта недвижимости;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Характер и степень отличий аналога от объекта оценки устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с аналогичными объектами недвижимости.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, квадратный метр), так и для цены аналога в целом.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги, по элементам которых проводится сравнение значений корректировок.

5.2.2. Расчет стоимости оцениваемой недвижимости сравнительным подходом

5.2.2.1. Выбор объектов аналогов

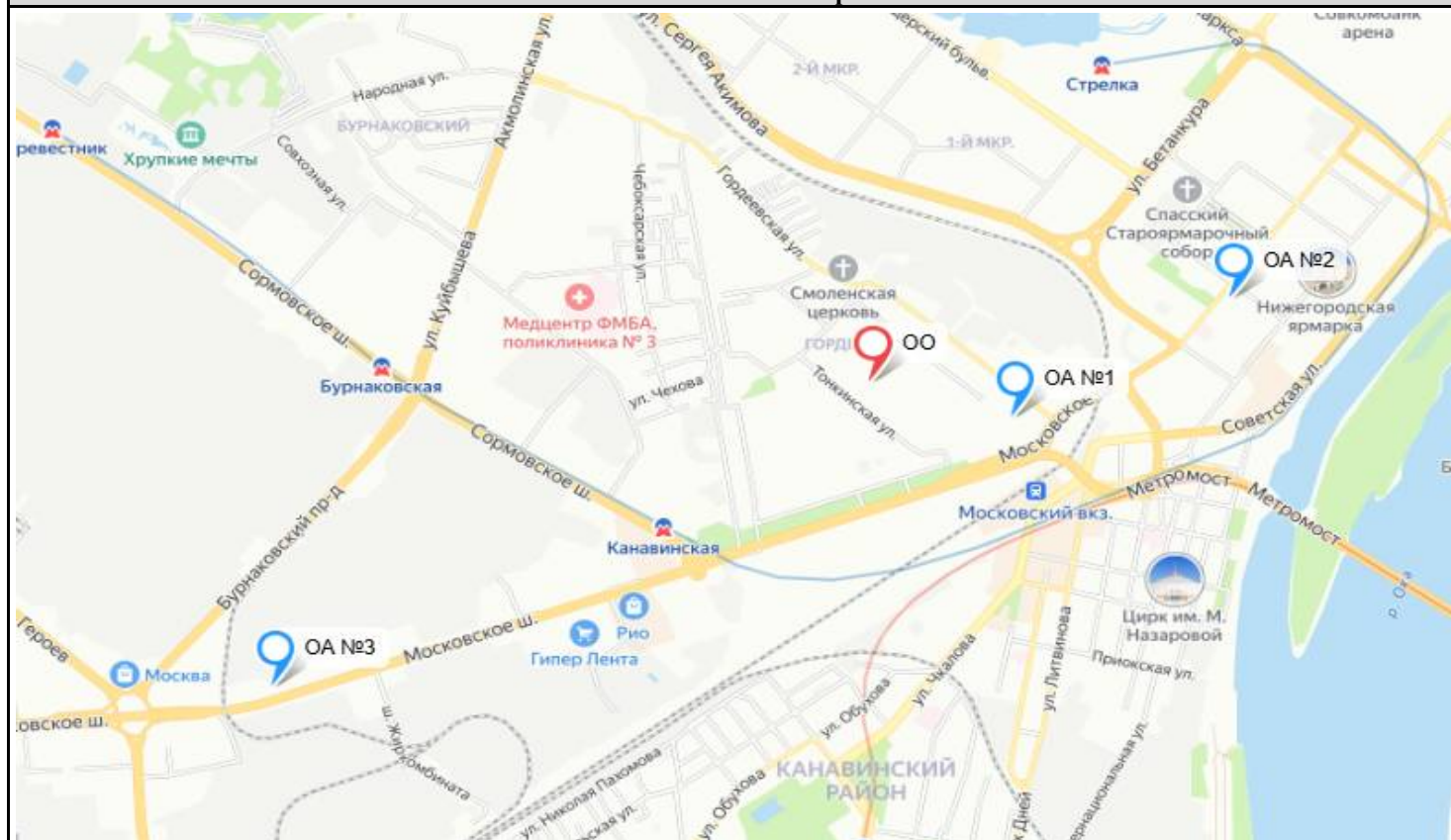
При сравнительном анализе стоимости объекта Оценщики опирались на цены предложения объектов сравнения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущие рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. При этом полученный результат будет представлять собой стоимость объекта.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться:

1. Вид права на недвижимость;
2. Условия финансирования;
3. Условия и время продажи;
4. Местоположение;
5. Физические характеристики (размеры, уровень отделки, состояние и пр.).

На этапе сбора исходной информации, Оценщиком отобрано несколько предложений к продаже объектов, аналогичных объекту оценки. Из представленных предложений Оценщик выбрал в качестве аналога 3 предложения, исходя из местоположения, площади объекта и назначения.

Расположение на карте



Описание аналогов представлено в таблице ниже.

таблица 5.3

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, тыс.руб.	Стоимость предложения, тыс.руб./кв.м.	Скидка на уторговывание*, %	Стоимость предложения с учетом торго, тыс.руб.	Стоимость предложения с учетом торго, тыс.руб./кв.м.	Источник
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Нижегородская обл., Нижний Новгород, Гордеевская ул., 2А	1 100,00	130 000,00	118,18	14,3%	111 410,00	101,28	т. 8-993-300-40-45, https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1100_m_4434572764
Объем передаваемых прав				право собственности				
Соответствие стандартным условиям финансирования				соответствует				
Соответствие стандартным условиям прямой продажи				соответствует				
Дата предложения				актуально на дату оценки				
Статус населенного пункта				областной центр				
Местонахождение в пределах города				районы крупных автомагистралей				
Расположение относительно "красной линии"				внутриквартально				
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта				<125				
Расстояние до ближайшей станции метро				<150				
Тип парковки				стихийная парковка				
Доступ к объекту				свободный доступ				
Общая площадь				1100,0				
Тип объекта				встроенное помещение				
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)				2 этаж и выше				

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Наличие отдельного входа				без отдельного входа				
Физическое состояние объекта				хорошее состояние (новое здание)				
Состояние отделки				требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)				
Материал стен				кирпичный (бетонный) капитальный объект				
Функциональное назначение объекта				объект свободного назначения				
2	Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, мкр. Ярмарка, бул. Мира, 7	730,00	80 000,00	109,59	14,3%	68 560,00	93,92	т. 8-989-229-17-00, https://nn.cian.ru/sale/commercial/319169311/
Объем передаваемых прав				право собственности				
Соответствие стандартным условиям финансирования				соответствует				
Соответствие стандартным условиям прямой продажи				соответствует				
Дата предложения				актуально на дату оценки				
Статус населенного пункта				областной центр				
Местонахождение в пределах города				спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы				
Расположение относительно "красной линии"				вход со двора/на красной линии второстепенных дорог				
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта				250-500				
Расстояние до ближайшей станции метро				700-1200				
Тип парковки				стихийная парковка				
Доступ к объекту				свободный доступ				
Общая площадь				730,0				
Тип объекта				встроенное помещение				
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)				1 этаж - 33,3%, 2 этаж и выше - 66,7%				
Наличие отдельного входа				с отдельным входом				
Физическое состояние объекта				хорошее состояние (новое здание)				
Состояние отделки				типовой ремонт (отделка "стандарт")				
Материал стен				кирпичный (бетонный) капитальный объект				
Функциональное назначение объекта				объект свободного назначения				
3	Нижегородская обл., Нижний Новгород, Московское ш., 117	1 421,60	180 000,00	126,62	14,3%	154 260,00	108,51	т. 8-923-063-86-11, https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_1421.6_m_na_moskovskom_shosse_7966071003
Объем передаваемых прав				право собственности				
Соответствие стандартным условиям финансирования				соответствует				
Соответствие стандартным условиям прямой продажи				соответствует				
Дата предложения				актуально на дату оценки				
Статус населенного пункта				областной центр				
Местонахождение в пределах города				районы крупных автомагистралей				
Расположение относительно "красной линии"				на красной линии				
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта				125-250				
Расстояние до ближайшей станции метро				>1200				
Тип парковки				стихийная парковка				
Доступ к объекту				свободный доступ				
Общая площадь				1421,6				
Тип объекта				здание с земельным участком				
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)				цоколь - 33,3%, 1 этаж - 33,3%, 2 этаж и выше - 33,3%				
Наличие отдельного входа				с отдельным входом				
Физическое состояние объекта				хорошее состояние (новое здание)				
Состояние отделки				типовой ремонт (отделка "стандарт")				
Материал стен				кирпичный (бетонный) капитальный объект				
Функциональное назначение объекта				объект свободного назначения				

* - скидки на уторговывание установлены в размере 14,3 % (принято среднее значение согласно источнику: "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025"). Прочая дополнительная информация определены в результате переговоров с продавцом.

Таблица 514. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,2%	11,0% - 15,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,3%	12,5% - 16,0%
3. Объекты свободного назначения	14,3%	12,5% - 16,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,0%	14,0% - 18,1%

5.2.2.2. Выбор параметров сравнения

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным характеристикам с объектом оценки.

Отобранные предложения совпадают с объектом оценки по следующим признакам:

- объем передаваемых прав;
- соответствие стандартным условиям финансирования;
- соответствие стандартным условиям прямой продажи;
- дата предложения/сделки.

Для сравнения аналогов были использованы также следующие параметры:

Статус населенного пункта

Местонахождение в пределах города

Расположение относительно "красной линии"

Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта

Расстояние до ближайшей станции метро

Тип парковки

Доступ к объекту

Общая площадь

Тип объекта

Расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Наличие отдельного входа

Физическое состояние объекта

Состояние отделки

Материал стен

Функциональное назначение объекта

5.2.2.3. Выбор единиц сравнения

В качестве сравниваемой единицы использована стоимость единицы площади - тыс.руб. за 1 кв.м. общей площади помещений (что соответствует сложившейся практике на рынке аналогичной недвижимости).

5.2.2.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов по всем элементам сравнения

На день оценки Оценщик располагает необходимой информацией о сделках с аналогами (Источник - реестры риэлтерских агентств, указанные в таблице источника), сопоставимых с рассматриваемым объектом и предполагающих передачу права собственности. Как уже отмечалось, используемые сведения относятся к сделкам/предложениям, относящимся к тому же периоду времени, что и дата оценки, предполагают стандартные рыночные условия и не требуют корректировки на объем передаваемых прав, время и условия продажи. Стоимость предложения / продажи аналогов включает в себя стоимость прав на использование занимаемых / застроенных земельных участков.

Сравнительный анализ приведен в таблице 5.8 Отчета

5.2.2.5. Обоснование значений корректировок

Для определения размера корректировки использованы корректирующие коэффициенты по данным источника: "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025"

Объем передаваемых прав

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.
Корректировка не применялась.

Соответствие стандартным условиям финансирования

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.
Корректировка не применялась.

Соответствие стандартным условиям прямой продажи

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.
Корректировка не применялась.

Дата предложения

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.
Корректировка не применялась.

Статус населенного пункта

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.
Корректировка не применялась.

Местонахождение в пределах города

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данной характеристике.
Местонахождение в пределах города объекта оценки - спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы,

аналога №1 - районы крупных автомагистралей,

аналога №2 - спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы,

аналога №3 - районы крупных автомагистралей.

Согласно данным источника "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025" размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 71. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,91	0,89	0,92
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,82	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,75	0,80
Окраины городов, промзоны	0,65	0,62	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,76	0,73	0,79

Таким образом:

к аналогу №1 применена повышающая поправка в размере 11%

к аналогу №2 корректировка не применялась

к аналогу №3 применена повышающая поправка в размере 11%

Расположение относительно "красной линии"

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку.
 Расположение относительно красной линии объекта оценки - внутриквартально,
 аналога №1 - внутриквартально,
 аналога №2 - вход со двора/на красной линии второстепенных дорог,
 аналога №3 - на красной линии.

Согласно "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025" размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 94. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,84	0,96

Таким образом:

- к аналогу №1 корректировка не применялась
- к аналогу №2 применена понижающая поправка в размере (-6%)
- к аналогу №3 применена понижающая поправка в размере (-10%)

Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку.
 Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта объекта оценки - 500-1500 м.,
 аналога №1 - <125 м.,
 аналога №2 - 250-500 м.,
 аналога №3 - 125-250 м..

Согласно данным источника "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025" размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 135. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб/кв.м) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), усреднённые данные по России.

Остановка, м.		аналог				
		<125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	>1500
объект оценки	<125	1,00	1,10	1,17	1,27	1,33
	от 125 до 250	0,91	1,00	1,06	1,15	1,21
	от 250 до 500	0,86	0,94	1,00	1,09	1,14
	от 500 до 1500	0,79	0,87	0,92	1,00	1,05
	>1500	0,75	0,83	0,88	0,95	1,00

Таким образом:

- к аналогу №1 применена понижающая поправка в размере (-21%)
- к аналогу №2 применена понижающая поправка в размере (-8%)
- к аналогу №3 применена понижающая поправка в размере (-13%)

Расстояние до ближайшей станции метро

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку.

Расстояние до ближайшей станции метро объекта оценки - 700-1200 м.,

аналога №1 - <150 м.,

аналога №2 - 700-1200 м.,

аналога №3 - >1200 м..

Согласно данным источника "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025" размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 175. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб/кв.м) от расстояния до ближайшей станции метро (метров), усредненные данные по России.

Станция метро, м		аналог				
		<150	от 150 до 400	от 400 до 700	от 700 до 1200	>1200
объект оценки	<150	1,00	1,20	1,33	1,45	1,56
	от 150 до 400	0,83	1,00	1,11	1,20	1,30
	от 400 до 700	0,75	0,90	1,00	1,09	1,17
	от 700 до 1200	0,69	0,83	0,92	1,00	1,08
	>1200	0,64	0,77	0,85	0,93	1,00

Таким образом:

к аналогу №1 применена понижающая поправка в размере (-31%)

к аналогу №2 корректировка не применялась

к аналогу №3 применена повышающая поправка в размере 8%

Тип парковки

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

Доступ к объекту

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

Общая площадь

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку.

Площадь объекта оценки - 400-1000 кв.м.,

аналога №1 - >1000 кв.м.,

аналога №2 - 400-1000 кв.м.,

аналога №3 - >1000 кв.м.

Согласно данным источника "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025" размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 256. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб/кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), усредненные данные по России.

Площадь, кв.м		аналог				
		<100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	>1000
объект оценки	<100	1,00	1,09	1,19	1,29	1,40
	от 100 до 200	0,92	1,00	1,10	1,19	1,28
	от 200 до 400	0,84	0,91	1,00	1,09	1,17
	от 400 до 1000	0,77	0,84	0,92	1,00	1,08
	>1000	0,72	0,78	0,85	0,93	1,00

Таким образом:

к аналогу №1 применена повышающая поправка в размере 8%

к аналогу №2 корректировка не применялась

к аналогу №3 применена повышающая поправка в размере 8%

Тип объекта

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку: Тип объекта оценки - встроенное помещение,

аналога №1 - встроенное помещение,

аналога №2 - встроенное помещение,

аналога №3 - здание с земельным участком.

Согласно данным источника "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025" размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 272. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,88 0,92

Таким образом:

к аналогу №1 корректировка не применялась

к аналогу №2 корректировка не применялась

к аналогу №3 применена понижающая поправка в размере (-10%)

Расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку:

Расположение на этаже объекта оценки - 1 этаж - 17,3%, 2 этаж и выше - 82,7%,

аналога №1 - 2 этаж и выше,

аналога №2 - 1 этаж - 33,3%, 2 этаж и выше - 66,7%,

аналога №3 - цоколь - 33,3%, 1 этаж - 33,3%, 2 этаж и выше - 33,3%.

Согласно данным источника "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025" размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 294. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,91 0,93
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,79 0,95
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,81	0,74 0,88

Таким образом:

к аналогу №1 применена повышающая поправка в размере 2%

к аналогу №2 применена понижающая поправка в размере (-1%)

к аналогу №3 корректировка не применялась

Наличие отдельного входа

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку.

Наличие отдельного входа объекта оценки - с отдельным входом,

аналога №1 - без отдельного входа,

аналога №2 - с отдельным входом,

аналога №3 - с отдельным входом.

Согласно данным источника "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025" размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 319. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,88	0,87	0,89

Таким образом:

к аналогу №1 применена повышающая поправка в размере 14%

к аналогу №2 корректировка не применялась

к аналогу №3 корректировка не применялась

Физическое состояние объекта

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку.

Физическое состояние объекта объекта оценки - удовлетворительное состояние,

аналога №1 - хорошее состояние (новое здание),

аналога №2 - хорошее состояние (новое здание),

аналога №3 - хорошее состояние (новое здание).

Согласно данным источника "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025" размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 415. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,72	0,90
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,63	0,53	0,74

Таким образом:

к аналогу №1 применена понижающая поправка в размере (-10%)

к аналогу №2 применена понижающая поправка в размере (-10%)

к аналогу №3 применена понижающая поправка в размере (-10%)

Состояние отделки

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку. Отделка объекта оценки - типовой ремонт (отделка "стандарт"),

аналог №1 - требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку),

аналог №2 - типовой ремонт (отделка "стандарт"),

аналог №3 - типовой ремонт (отделка "стандарт").

Согласно данным источника "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025" размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 436. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,77	0,74	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,66	0,64	0,69

Таким образом:

к аналогу №1 применена повышающая поправка в размере 10%

к аналогу №2 корректировка не применялась

к аналогу №3 корректировка не применялась

Материал стен

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

Функциональное назначение объекта

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

5.2.2.6. Корректировка единицы сравнения для объектов-аналогов

Корректировка единиц сравнения для объектов-аналогов приведена ниже в таблице.

таблица 5.4

Параметры/аналог	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Исходная информация				
Источник информации		т. 8-993-300-40-45, https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1100_m_4434572764	т. 8-989-229-17-00, https://nn.cian.ru/sale/commercial/319169311/	т. 8-923-063-86-11, https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_14216_m_na_moskovskom_shosse_7966071003
Адрес	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, город Нижний Новгород, улица Тонкинская, дом 7, помещение П2	Нижегородская обл., Нижний Новгород, Гордеевская ул., 2А	Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, мкр. Ярмарка, бул. Мира, 7	Нижегородская обл., Нижний Новгород, Московское ш., 117
Общая площадь, кв.м	735,5	1 100,0	730,0	1 421,6

Параметры/аналог	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Единица сравнения				
Цена предложения 1 кв.м. с учетом скидки на уторговывание, тыс. руб.	-	101,28	93,92	108,51
Поправки на объем передаваемых прав, условия продажи и финансирования				
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		101,28	93,92	108,51
Соответствие стандартным условиям финансирования	+	+	+	+
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		101,28	93,92	108,51
Соответствие стандартным условиям прямой продажи	+	+	+	+
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		101,28	93,92	108,51
Дата продажи/предложения	22 июня 2026 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		101,28	93,92	108,51
Поправки на местоположение				
Статус населенного пункта	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		101,28	93,92	108,51
Местонахождение в пределах города	спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	районы крупных автомагистралей	спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	районы крупных автомагистралей
корректировка, %		11,00%	0,00%	11,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		112,42	93,92	120,45
Расположение относительно "красной линии"	внутриквартально	внутриквартально	вход со двора/на красной линии второстепенных дорог	на красной линии
корректировка, %		0,00%	-6,00%	-10,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		112,42	88,28	108,40
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	500-1500	<125	250-500	125-250
корректировка, %		-21,00%	-8,00%	-13,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		88,81	81,22	94,31
Расстояние до ближайшей станции метро	700-1200	<150	700-1200	>1200
корректировка, %		-31,00%	0,00%	8,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		61,28	81,22	101,86

Параметры/аналог	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип парковки	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		61,28	81,22	101,86
Доступ к объекту	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		61,28	81,22	101,86
Поправки на физические характеристики объекта				
Общая площадь	400-1000	>1000	400-1000	>1000
корректировка, %		8,00%	0,00%	8,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		66,18	81,22	110,00
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	здание с земельным участком
корректировка, %		0,00%	0,00%	-10,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		66,18	81,22	99,00
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)	1 этаж - 17,3%, 2 этаж и выше - 82,7%	2 этаж и выше	1 этаж - 33,3%, 2 этаж и выше - 66,7%	цоколь - 33,3%, 1 этаж - 33,3%, 2 этаж и выше - 33,3%
корректировка, %		2,00%	-1,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		67,51	80,41	99,00
Наличие отдельного входа	с отдельным входом	без отдельного входа	с отдельным входом	с отдельным входом
корректировка, %		14,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		76,96	80,41	99,00
Физическое состояние объекта	удовлетворительное состояние	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)	хорошее состояние (новое здание)
корректировка, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		69,26	72,37	89,10
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")
корректировка, %		10,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		76,19	72,37	89,10
Материал стен	кирпичный (бетонный) капитальный объект	кирпичный (бетонный) капитальный объект	кирпичный (бетонный) капитальный объект	кирпичный (бетонный) капитальный объект
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		76,19	72,37	89,10
Функциональное назначение объекта	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		76,19	72,37	89,10
Результаты расчетов				
Скорректированная стоимость единицы сравнения, тыс. руб./кв.м.	-	76,19	72,37	89,10

Проанализируем диапазон полученных результатов:

Среднее значение (функция СРЗНАЧ) : 79,22 тыс.руб./кв.м.

Стандартное отклонение (функция СТАНДОТКЛОН): 8,77 тыс.руб./кв.м.

Коэффициент вариации: 11,07%

Коэффициент вариации меньше критериального значения (33,33%). Полученные результаты могут быть использованы в дальнейших расчетах.

5.2.2.6.1. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

При согласовании используется метод придания весов полученным результатам, вес результата определен в зависимости от размера примененных корректировок (чем больше размер корректировок, тем меньше вес результата).

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от совокупной корректировки по абсолютной величине введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилась меньшая величина поправок по абсолютной величине. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

На основе изложенного вышеупомянутая формула имеет следующий вид:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_{1...n} – сумма абсолютных значений корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

1/S_n – коэффициент соответствия n-го аналога объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

Согласование результатов корректировки единиц сравнения приведено в таблица 5.5

таблица 5.5

Параметры/аналог	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость единицы сравнения, тыс. руб./кв.м.	-	76,19	72,37	89,10
Сумма абсолютных значений корректировок аналога, %		76,00%	25,00%	62,00%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки, доля		0,57	0,80	0,62
Весовой коэффициент аналога (с учетом размера примененных корректировок)		28,62%	40,29%	31,09%
Средневзвешенная стоимость единицы площади объекта оценки с учетом округления, тыс. руб./кв.м.	78,66			
Итоговая стоимость недвижимости с учетом округления, тыс. руб.	57 854,00			

Стоимость объекта, полученная в результате расчетов сравнительным подходом составила:

57 854 000,00 рублей

Пятьдесят семь миллионов восемьсот пятьдесят четыре тысячи рублей 00 копеек

5.3. Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

5.3.1. Выбор методов расчета в рамках доходного подхода

Наиболее применимыми методами в рамках доходного подхода являются **Метод капитализации доходов** и **Метод дисконтирования денежных потоков**.

Метод капитализации дохода основан на принципе ожидания, в соответствии с которым стоимость собственности определяется настоящей стоимостью будущих выгод (стабильного дохода), которые данная собственность будет обеспечивать своему владельцу.

Процесс расчета стоимости методом капитализации дохода состоит из трех этапов:

- *Сбор и анализ достоверной рыночной информации по величинам арендных ставок, условиям аренды, величинам операционных расходов, уровням риска инвестиций и т.д.*
- *Прогнозирование денежных потоков, которые собственность, вероятно, будет генерировать в будущие периоды.*
- *Пересчет будущих денежных потоков в настоящую стоимость методами капитализации.*

Для капитализации будущих денежных потоков в настоящую стоимость применяются:

- ☐ *метод прямой капитализации;*
- ☐ *метод капитализации по норме отдачи.*

Метод прямой капитализации основан на допущениях о том, что будущий доход будет поступать в виде регулярных одинаковых платежей в течение бесконечного периода времени. При этом настоящая стоимость бесконечного потока доходов рассчитывается делением величины чистого операционного дохода на общий коэффициент капитализации.

Метод капитализации по норме отдачи предполагает полный учет всех денежных потоков, поступающих от объекта оценки в течение определенного периода. Настоящая стоимость будущих денежных потоков определяется путем дисконтирования каждого потока соответствующей нормой дисконтирования. Формализуется данный метод в виде анализа дисконтированных денежных потоков или путем применения расчетных моделей капитализации по норме отдачи.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- ☐ *- ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;*
- ☐ *- нормы возврата капитала, т.е. погашения суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.*

Ставка дохода на капитал строится методом кумулятивного построения:

Безрисковая ставка дохода + Премия за риск + Вложения в недвижимость + Премии за низкую ликвидность + Премии за инвестиционный менеджмент

Безрисковая ставка доходности – ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает «фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого то бы ни было риска невозврата».

Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные (ранее перечисленные) составляющие – поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости.

Требования к безрисковой ставке:

- доходность на наиболее ликвидные активы, для которых характерна относительно низкая ставка доходности, но с гарантией возврата капитала, и доступные для инвестора в качестве альтернативного вложения.

Метод капитализации доходов используется, если:

- *потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;*
- *потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.*

Особенностью **методов дисконтированных денежных потоков** и их главным достоинством является то, что они позволяют учесть несистематические изменения потока доходов, которые нельзя описать какой-либо математической моделью.

В целом процедура определения стоимости недвижимости на основе метода дисконтирования денежного потока включает в себя, как правило, следующие этапы:

- *Расчет денежного потока для каждого периода,*
- *Определение соответствующей ставки дисконта,*
- *Расчет остаточной стоимости,*
- *Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков, остаточной стоимости, их суммарное значение,*
- *Внесение заключительных поправок,*
- *Выполнение процедуры проверки*

Расчеты стоимости можно производить как на номинальной (с учетом инфляции), так и на реальной (не учитывающей инфляцию) основе. Темпы инфляции определяются на основе анализа ретроспективных данных, анализа текущей рыночной ситуации и макроэкономического прогноза на ближайшие годы.

В качестве основополагающего для расчетов, принимается номинальный денежный поток в российских рублях с предполагаемым темпом инфляции на уровне последних лет.

При выборе длительности прогнозного периода, исходим из практического опыта, указывающего на то, что оптимальным для построения прогнозов является **5-летний период** (более длительный период вызывает трудности в прогнозировании и создании достаточно точных и объективных бизнес-планов, менее длительный – недостаточен для составления полной картины о доходности проекта, т.к. обычно предполагается период вложений, когда доходы минимальны или отсутствуют и период отдачи. Предполагается, что пятилетний период охватывает процесс от начала вложений до получения дохода полностью).

При составлении плана инвестиции учитывается необходимость проведения подготовительных ремонтных работ до начала использования объектов

Расчет ставки дохода может быть осуществлен указанным выше кумулятивным методом, а процесс дисконтирования следующим образом:

При проведении процедуры дисконтирования необходимо учитывать, как денежные потоки поступают во времени (в начале каждого периода, в конце каждого периода, равномерно в течение года, и т.д.)

Формула текущей стоимости получаемой в будущем денежной единицы имеет следующий вид:

для конца периода

$$PV = \frac{1}{(1 + R)^n}$$

для середины периода

$$PV = \frac{1}{(1 + R)^{(n-0.5)}}$$

где n - число периодов.

Техника дисконтирования предполагает также расчет стоимости реверсии или **остаточной стоимости объекта**.

Определение остаточной стоимости основано на предпосылке о том, что объект способен приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что после окончания прогнозного периода доходы от оцениваемого имущества стабилизируются, и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечные одноуровневые доходы.

Расчет стоимости в после прогнозный период может быть произведен несколькими методами в зависимости от планируемых изменений, которые вероятны в после прогнозный период. Существуют несколько методов расчетов, в том числе по ликвидационной стоимости; метод "предполагаемой продажи", модель Гордона и др.

Модель Гордона капитализирует годовой доход послепрогнозного периода показателя стоимости при помощи коэффициента капитализации, рассчитанного как разница между ставкой дисконта и долгосрочными темпами роста. При отсутствии темпов роста коэффициент капитализации будет равен ставке дисконта. Модель Гордона основана на прогнозе получения стабильных доходов в остаточный период и предполагает, что величины износа и капиталовложений равны. Техника расчетов данным методом, естественно, аналогична расчетам методом капитализации.

Метод Дисконтирования денежных потоков применяется, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в действие.

Обоснование сделанного выбора методики расчета - в нижеследующей таблице (см. таблица 5.6)

таблица 5.6

Наименование и описание, методики	Преимущества методики	Недостатки методики, ограничения в использовании	Приемлемость методики для расчета стоимости объекта оценки
Метод капитализации дохода (описание приведено выше)	Простота использования	Применим только при условии стабильности и постоянстве ожидаемых дохода	+
Метод дисконтирования денежных потоков (описание приведено выше)	Позволяет расчеты при условии непостоянных(нестабильных) прогнозируемых доходах	Более сложен, требует большего количества исходных данных	предполагается получение нестабильных доходов

В данной работе нами применен метод капитализации дохода, т.к. объект оценки пригоден к сдаче в аренду, следовательно предполагаются получение стабильных доходов.

5.3.2. Расчет стоимости оцениваемой недвижимости доходным подходом

5.3.2.1. Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования

Не выявлено фактов, свидетельствующих о возможности значительных изменений (снижение или увеличение) арендных поступлений от владения данным имуществом: помещение находится в хорошем состоянии, не требует вложений, правовых ограничений способности приносить доход не выявлено, расположение помещения обеспечивает достаточно устойчивый спрос арендаторов на него.

5.3.2.2. Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования

В связи с тем, что оценщиками использован метод капитализации (без установления конкретного периода прогнозирования), анализ способности приносить доход после периода прогнозирования не требуется и не проводился.

5.3.2.3. Определение ставки дисконтирования (при расчете методом дисконтирования), ставки капитализации (при расчете методом капитализации)

В данном отчете использован метод капитализации, соответственно определена ставка капитализации.

В расчетах использована ставка капитализации по данным источника: "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025"

Ставка капитализации	10,7%
----------------------	-------

Таблица 46. Значение «Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год». Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики и судебные эксперты.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,0%	10,1%	11,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	11,2%	10,2%	12,1%
3. Объекты свободного назначения	10,7%	9,6%	11,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,5%	10,2%	12,7%

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Соответствие стандартным условиям финансирования				соответствует				
Соответствие стандартным условиям сделки				соответствует				
Дата продажи/предложения				актуально на дату оценки				
Статус населенного пункта				областной центр				
Местоположение в пределах города				спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы				
Расположение относительно "красной линии"				расположен на красной линии				
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта				<125				
Расстояние до ближайшей станции метро				700-1200				
Тип парковки				стихийная парковка				
Доступ к объекту				свободный доступ				
Общая площадь				264,50				
Тип объекта				встроенное помещение				
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)				1 этаж				
Наличие отдельного входа				с отдельным входом				
Физическое состояние объекта				удовлетворительное состояние				
Состояние отделки				типовой ремонт (отделка "стандарт")				
Материал стен				кирпичный (бетонный) капитальный объект				
Функциональное назначение объекта				объект свободного назначения				
Состав арендной ставки				арендная ставка без учета коммунальных платежей				
2	Нижегородская обл., Нижний Новгород, Гордеевская ул., 2	3 000,00	3 000 000,00	1 000,00	13,1%	2 607 000,00	869,00	m. 8-993-300-40-45, https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_3000_m_7442898022
Передаваемые права				право пользования в течение месяца				
Соответствие стандартным условиям финансирования				соответствует				
Соответствие стандартным условиям сделки				соответствует				
Дата продажи/предложения				актуально на дату оценки				
Статус населенного пункта				областной центр				
Местоположение в пределах города				районы крупных автомагистралей				
Расположение относительно "красной линии"				расположен внутри квартала				
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта				<125				
Расстояние до ближайшей станции метро				<150				
Тип парковки				стихийная парковка				
Доступ к объекту				свободный доступ				
Общая площадь				3000,00				
Тип объекта				встроенное помещение				
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)				2 этаж и выше				
Наличие отдельного входа				без отдельного входа				
Физическое состояние объекта				хорошее состояние (новое здание)				
Состояние отделки				требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)				
Материал стен				кирпичный (бетонный) капитальный объект				
Функциональное назначение объекта				объект свободного назначения				
Состав арендной ставки				арендная ставка без учета коммунальных платежей				
3	Нижегородская обл., Нижний Новгород, Гордеевская ул., 44А	381,00	381 000,00	1 000,00	13,1%	331 089,00	869,00	m. 8-958-749-37-98, https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_proizvodstvo_torgovlya_8059280732
Передаваемые права				право пользования в течение месяца				
Соответствие стандартным условиям финансирования				соответствует				
Соответствие стандартным условиям сделки				соответствует				

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Дата продажи/предложения	актуально на дату оценки							
Статус населенного пункта	областной центр							
Местоположение в пределах города	спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы							
Расположение относительно "красной линии"	расположен на красной линии							
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	250-500							
Расстояние до ближайшей станции метро	>1200							
Тип парковки	стихийная парковка							
Доступ к объекту	свободный доступ							
Общая площадь	381,00							
Тип объекта	встроенное помещение							
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)	цоколь							
Наличие отдельного входа	с отдельным входом							
Физическое состояние объекта	удовлетворительное состояние							
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")							
Материал стен	кирпичный (бетонный) капитальный объект							
Функциональное назначение объекта	объект свободного назначения							
Состав арендной ставки	арендная ставка без учета коммунальных платежей							

* - скидки на уторговывание, которые установлены в размере 13,1% (среднее значение согласно данным источника: "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025").

Таблица 514. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффицента	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,9%	9,6%	14,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,7%	10,7%	14,7%
3. Объекты свободного назначения	13,1%	11,2%	15,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	14,8%	12,6%	17,0%

5.3.2.4.2. Выбор параметров сравнения

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным характеристикам с объектом оценки.

Отобранные предложения совпадают с объектом оценки по следующим признакам:

- объем передаваемых прав;
- соответствие стандартным условиям финансирования;
- соответствие стандартным условиям прямой продажи;
- дата предложения/сделки.

Для сравнения аналогов были использованы также следующие параметры:

Статус населенного пункта

Местоположение в пределах города

Расположение относительно "красной линии"

Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта

Расстояние до ближайшей станции метро

Тип парковки

Доступ к объекту

Общая площадь

Тип объекта

Расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Наличие отдельного входа

Физическое состояние объекта

Состояние отделки

Материал стен

Функциональное назначение объекта

Состав арендной ставки

5.3.2.4.3. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Сравнительный анализ см.таблица 5.9

5.3.2.4.4. Выбор единиц сравнения

В качестве сравниваемой единицы для помещений коммерческого назначения использована арендная ставка за единицу площади в месяц - рублей за 1 кв.м в месяц **общей площади**.

5.3.2.4.5. Обоснование значений корректировок

Передаваемые права

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.
Корректировка не применялась.

Соответствие стандартным условиям финансирования

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.
Корректировка не применялась.

Соответствие стандартным условиям сделки

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.
Корректировка не применялась.

Дата продажи/предложения

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.
Корректировка не применялась.

Статус населенного пункта

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.
Корректировка не применялась.

Местоположение в пределах города

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку.
Местоположение в пределах города объекта оценки - спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы,
аналога №1 - спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы,
аналога №2 - районы крупных автомагистралей,
аналога №3 - спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы.

Согласно данным источника "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025" размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 71. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,92	0,91	0,93
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,82	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,77	0,80
Окраины городов, промзоны	0,65	0,62	0,69
Районы крупных автомагистралей города	0,77	0,74	0,80

Таким образом:

к аналогу №1 корректировка не применялась

к аналогу №2 применена повышающая поправка в размере 9%

к аналогу №3 корректировка не применялась

Расположение относительно "красной линии"

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку.

Линия расположения объекта оценки - расположен внутри квартала,

аналог №1 - расположен на красной линии,

аналог №2 - расположен внутри квартала,

аналог №3 - расположен на красной линии.

Согласно данным источника "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025" размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 93. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,91	0,88	0,93

Таким образом:

к аналогу №1 применена понижающая поправка в размере (-9%)

к аналогу №2 корректировка не применялась

к аналогу №3 применена понижающая поправка в размере (-9%)

Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку.

Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта объекта оценки - 500-1500 м.,

аналога №1 - <125 м.,

аналога №2 - <125 м.,

аналога №3 - 250-500 м.

Согласно данным источника "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025" размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 137. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб/кв.м) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), усреднённые данные по России.

Остановка, м		аналог				
		<125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	>1500
объект оценки	<125	1,00	1,05	1,09	1,14	1,17
	от 125 до 250	0,95	1,00	1,03	1,08	1,11
	от 250 до 500	0,92	0,97	1,00	1,05	1,07
	от 500 до 1500	0,88	0,93	0,96	1,00	1,03
	>1500	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00

Таким образом:

к аналогу №1 применена понижающая поправка в размере (-12%)

к аналогу №2 применена понижающая поправка в размере (-12%)

к аналогу №3 применена понижающая поправка в размере (-4%)

Расстояние до ближайшей станции метро

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку.

Расстояние до ближайшей станции метро объекта оценки - 700-1200 м.,

аналога №1 - 700-1200 м.,

аналога №2 - <150 м.,

аналога №3 - >1200 м.

Согласно данным источника "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025" размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 177. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб/кв.м) от расстояния до ближайшей станции метро (метров), усредненные данные по России.

Станция метро, м		аналог				
		<150	от 150 до 400	от 400 до 700	от 700 до 1200	>1200
объект оценки	<150	1,00	1,22	1,37	1,49	1,61
	от 150 до 400	0,82	1,00	1,12	1,22	1,32
	от 400 до 700	0,73	0,89	1,00	1,09	1,18
	от 700 до 1200	0,67	0,82	0,92	1,00	1,08
	>1200	0,62	0,76	0,85	0,93	1,00

Таким образом:

к аналогу №1 корректировка не применялась

к аналогу №2 применена понижающая поправка в размере (-31%)

к аналогу №3 применена повышающая поправка в размере 8%

Тип парковки

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

Доступ к объекту

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

Общая площадь

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку.

Общая площадь объекта оценки - 400-1000 кв.м.,

аналога №1 - 200-400 кв.м,

аналога №2 - >1000 кв.м,

аналога №3 - 200-400 кв.м.

Согласно данным источника "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025" размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 257. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб/кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м		аналог				
		<100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	>1000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,13	1,19	1,27
	от 100 до 200	0,93	1,00	1,05	1,11	1,18
	от 200 до 400	0,89	0,95	1,00	1,05	1,13
	от 400 до 1000	0,84	0,90	0,95	1,00	1,07
	>1000	0,79	0,85	0,89	0,94	1,00

Таким образом:

к аналогу №1 применена понижающая поправка в размере (-5%)

к аналогу №2 применена повышающая поправка в размере 7%

к аналогу №3 применена понижающая поправка в размере (-5%)

Тип объекта

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

Расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку. Расположение помещений объекта оценки - 1 этаж - 17,3%, 2 этаж и выше - 82,7%,

аналога №1 - 1 этаж,

аналога №2 - 2 этаж и выше,

аналога №3 - цоколь.

Согласно данным источника "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025" размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 294. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,90	0,94
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,76	0,97
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,72	0,91

Таким образом:

к аналогу №1 применена понижающая поправка в размере (-6,6%)

к аналогу №2 применена повышающая поправка в размере 1,5%

к аналогу №3 применена повышающая поправка в размере 7,3%

Наличие отдельного входа

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку. Наличие отдельного входа объекта оценки - с отдельным входом.

аналога №1 - с отдельным входом,

аналога №2 - без отдельного входа,

аналога №3 - с отдельным входом

Согласно данным источника "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025" размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 319. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,89	0,88	0,90

Таким образом:

к аналогу №1 корректировка не применялась

к аналогу №2 применена повышающая поправка в размере 12%

к аналогу №3 корректировка не применялась

Физическое состояние объекта

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку.

Физическое состояние объекта оценки - удовлетворительное состояние,

аналога №1 - удовлетворительное состояние,

аналога №2 - хорошее состояние (новое здание),

аналога №3 - удовлетворительное состояние

Согласно данным источника "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025" размер поправки в данном случае составляет:

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,74	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,65	0,54	0,75

Таким образом:

к аналогу №1 корректировка не применялась

к аналогу №2 применена понижающая поправка в размере (-9%)

к аналогу №3 корректировка не применялась

Состояние отделки

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку. Отделка объекта оценки - типовой ремонт (отделка "стандарт"),

аналога №1 - типовой ремонт (отделка "стандарт"),

аналога №2 - требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку),

аналога №3 - типовой ремонт (отделка "стандарт").

Согласно данным источника "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025" размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 436. Продолжение.

Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,77	0,74	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,66	0,64	0,69

Таким образом:

к аналогу №1 корректировка не применялась

к аналогу №2 применена повышающая поправка в размере 10%

к аналогу №3 корректировка не применялась

Материал стен

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

Функциональное назначение объекта

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

Состав арендной ставки

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

5.3.2.4.6. Корректировка единицы сравнения для объектов-аналогов

Корректировка единиц сравнения для объектов-аналогов приведена ниже в таблице (см. таблица 5.9)

таблица 5.9

Параметры/аналог	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Исходная информация				
Источник информации		т. 8-958-748-18-52, https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/arena_pod_ofis_medtsentr_uchebny_tsent_r_264.5_m_7742320350	т. 8-993-300-40-45, https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_3000_m_7442898022	т. 8-958-749-37-98, https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_proizvodstvo_torgovlya_8059280732
Адрес	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, город Нижний Новгород, улица Тонкинская, дом 7, помещение П2	Нижегородская обл., Нижний Новгород, Керченская ул., 14А	Нижегородская обл., Нижний Новгород, Гордеевская ул., 2	Нижегородская обл., Нижний Новгород, Гордеевская ул., 44А
Общая площадь, кв.м.	735,50	264,50	3 000,00	381,00
Единица сравнения				
Арендная плата за 1 кв.м. с учетом скидки на уторговывание, руб./месяц	-	869,00	869,00	869,00
Поправки на объем передаваемых прав, условия продажи и финансирования				
Передаваемые права	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования
корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, руб.		869,00	869,00	869,00
Соответствие стандартным условиям финансирования	+	+	+	+
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, руб.		869,00	869,00	869,00
Соответствие стандартным условиям сделки	+	+	+	+
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, руб.		869,00	869,00	869,00
Дата продажи/предложения	22.06.2026	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, руб.		869,00	869,00	869,00
Поправки на местоположение				
Статус населенного пункта	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, руб.		869,00	869,00	869,00
Местоположение в пределах города	спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	районы крупных автомагистралей	спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы
корректировка, %		0,00%	9,00%	0,00%
скорректированная стоимость, руб.		869,00	947,21	869,00

Параметры/аналог	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Расположение относительно "красной линии"	расположен внутри квартала	расположен на красной линии	расположен внутри квартала	расположен на красной линии
корректировка, %		-9,00%	0,00%	-9,00%
скорректированная стоимость, руб.		790,79	947,21	790,79
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	500-1500	<125	<125	250-500
корректировка, %		-12,00%	-12,00%	-4,00%
скорректированная стоимость, руб.		695,90	833,54	759,16
Расстояние до ближайшей станции метро	700-1200	700-1200	<150	>1200
корректировка, %		0,00%	-31,00%	8,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		695,90	575,15	819,89
Тип парковки	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, руб.		695,90	575,15	819,89
Доступ к объекту	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, руб.		695,90	575,15	819,89
Поправки на физические характеристики объекта				
Общая площадь	400-1000	200-400	>1000	200-400
корректировка, %		-5,00%	7,00%	-5,00%
скорректированная стоимость, руб.		661,10	615,41	778,90
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, руб.		661,10	615,41	778,90
Расположение встроенного помещения в здании (этаж)	1 этаж - 17,3%, 2 этаж и выше - 82,7%	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь
корректировка, %		-6,60%	1,50%	7,30%
скорректированная стоимость, руб.		617,47	624,64	835,76
Наличие отдельного входа	с отдельным входом	с отдельным входом	без отдельного входа	с отдельным входом
корректировка, %		0,00%	12,00%	0,00%
скорректированная стоимость, руб.		617,47	699,59	835,76
Физическое состояние объекта	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	хорошее состояние (новое здание)	удовлетворительное состояние
корректировка, %		0,00%	-9,00%	0,00%
скорректированная стоимость, руб.		617,47	636,63	835,76
Состояние отделки	типовой ремонт (отделка "стандарт")	типовой ремонт (отделка "стандарт")	требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	типовой ремонт (отделка "стандарт")
корректировка, %		0,00%	10,00%	0,00%
скорректированная стоимость, руб.		617,47	700,29	835,76
Материал стен	кирпичный (бетонный) капитальный объект	кирпичный (бетонный) капитальный объект	кирпичный (бетонный) капитальный объект	кирпичный (бетонный) капитальный объект
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, руб.		617,47	700,29	835,76

Параметры/аналог	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Функциональное назначение объекта	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения	объект свободного назначения
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, руб.		617,47	700,29	835,76
Состав арендной ставки	арендная ставка без учета коммунальных платежей	арендная ставка без учета коммунальных платежей	арендная ставка без учета коммунальных платежей	арендная ставка без учета коммунальных платежей
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, руб.		617,47	700,29	835,76
Результаты расчетов				
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.		617,47	700,29	835,76

Проанализируем диапазон полученных результатов:

Среднее значение (функция СРЗНАЧ) : 717,84 руб./кв.м.

Стандартное отклонение (функция СТАНДОТКЛОН): 110,20 руб./кв.м.

Коэффициент вариации: 15,35%

Коэффициент вариации меньше критерияльного значения (33,33%). Полученные результаты могут быть использованы в дальнейших расчетах.

5.3.2.4.7. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам- аналогам

При согласовании используется метод придания весов полученным результатам, вес результата определен в зависимости от размера примененных корректировок (чем больше размер корректировок, тем меньше вес результата).

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от совокупной корректировки по абсолютной величине введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилась меньшая величина поправок по абсолютной величине. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

На основе изложенного вышеупомянутая формула имеет следующий вид:

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_{1...n} – сумма абсолютных значений корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

1/S_n – коэффициент соответствия n-го аналога объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

Согласование результатов корректировки единиц сравнения см. таблица 5.10

таблица 5.10

Параметры/аналог	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	-	617,47	700,29	835,76
Сумма абсолютных значений корректировок аналога, %		32,60%	60,50%	25,30%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки, доля		0,75	0,62	0,80
Весовой коэффициент аналога (с учетом размера примененных корректировок)		34,67%	28,64%	36,69%
Средневзвешенная арендная ставка с учетом округления, руб./кв.м./месяц	721,00			

Арендная плата за единицу площади помещений, полученная в результате расчетов, составила:

721,00 рублей за 1 кв.м в месяц

Семьсот двадцать один рубль 00 копеек за 1 кв.м в месяц

5.3.2.5. Расчет потенциального дохода

таблица 5.11

Наименование/назначение	Арендопригодная площадь*, кв.м	Ставка арендной платы, руб./кв.м./мес.	Сумма плановой аренды (ПВД) в год, тыс. руб.
нежилое помещение	735,50	721,00	6 363,55
ИТОГО с учетом округления:	735,50		6 364,00

* - т.к. подобранные для расчетов арендной ставки аналоги представляют собой помещения, включающие в себя помимо полезной площади и вспомогательные помещения (лестницы, санузлы, коридоры и т.д.), то для расчетов в качестве арендопригодной площади используется общая площадь помещения.

5.3.2.6. Расчет постоянных и переменных расходов

Процент недозагрузки при сдаче в аренду

Степень загрузки объектов офисно-торгового назначения при сдаче помещений в аренду - один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу. Следует отметить, что вопросы загрузки коммерческой недвижимости представляют интерес и с точки зрения обеспечения максимально чистого дохода.

Расчет представлен в Таблице далее.

таблица 5.12

Наименование	Сумма плановой аренды (ПВД) в год, тыс. руб.	Принятое значение среднегодовых потерь для исследуемого объекта (с учетом округления), %	Среднегодовые потери, тыс.руб.	Сумма арендного дохода (ДВД) в год, тыс.руб.
Процент недозагрузки при сдаче в аренду*	6 364,00	6,90%	439,00	5 925,00

* - процент недозагрузки при сдаче в аренду определен согласно "Справочник оценщика и судебного эксперта-2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025", принято минимальное значение из активного рынка, т.к. в результате осмотра выявлено, что помещение в хорошем состоянии, используется по назначению (способно приносить стабильный доход).

Таблица 5. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	10,3%	4,5% - 16,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,6%	7,0% - 20,2%
3. Объекты свободного назначения	13,7%	6,9% - 20,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,6%	8,3% - 22,8%

Расходы на содержание объекта

Расходы на содержание объекта (или операционные расходы) - это расходы, необходимые для нормального функционирования объектов недвижимости и воспроизводства ДВД за исключением расходов по обслуживанию долга и подоходных налогов.

Расходы на содержание группируются по следующим укрупненным статьям:

1. оплата коммунальных услуг (общее отопление, водопровод, канализация, электроэнергия) за исключением платежей, оплачиваемых арендаторами;
2. расходы на текущий ремонт и техническое обслуживание;
3. расходы на страхование объекта недвижимости;
4. административные расходы и расходы на заработную плату обслуживающего персонала с налогами;
5. налоги на имущество, на землю (арендная плата за пользование земельным участком).

Расчет представлен в Таблице далее.

таблица 5.13

Наименование	Сумма плановой аренды (ПВД) в год, тыс. руб.	Расходы на содержание*, % от ПВД	Расходы на содержание, тыс.руб.
нежилое помещение	5 925,00	11,7%	693,00

* - расходы на содержание определены согласно данным "Справочник оценщика недвижимости-2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости // Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025" - использованы расходы на управление и прочие расходы (налоговые платежи и т.д.), т.к. в стандартных договорах аренды все коммунальные платежи, уборка помещений, интернет, текущий ремонт, охрана и вывоз мусора оплачивается Арендатором.

Таблица 8. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,1%	4,4%	5,8%
Водоснабжение и канализация	2,7%	2,3%	3,1%
Отопление	5,1%	4,3%	6,0%
Итого коммунальные платежи	13,0%	11,0%	14,9%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,7%	3,1%
Интернет и средства связи	1,5%	1,1%	1,8%
Охрана и обеспечение безопасности	2,1%	1,7%	2,5%
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	2,1%	3,2%
Содержание территории и вывоз мусора	2,1%	1,3%	2,9%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	2,5%	4,4%
Итого эксплуатационные платежи	14,2%	10,4%	18,0%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,3%	6,0%	10,6%

5.3.2.7. Расчет прогнозируемого денежного потока

таблица 5.14

Наименование	тыс.руб.
Итого потенциальный валовый доход	6 364,00
Потери арендной платы от недозагрузки	439,00
Итого действительный валовый доход (ДВД)	5 925,00
Операционные расходы	
Расходы на содержание	693,00
Итого операционные расходы	693,00
Операционный доход	5 232,00
Чистый операционный доход	5 232,00

5.3.2.8. Приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки

таблица 5.15

Чистый операционный доход, тыс.руб./год	Ставка капитализации	Стоимость объекта, тыс.руб.
5 232,00	10,70%	48 897,20
ИТОГО округленно:		48 897,00

Стоимость объекта оценки, полученная в результате расчетов доходным подходом составила:

48 897 000,00 руб.

Сорок восемь миллионов восемьсот девяносто семь тысяч рублей 00 копеек

6. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта

6.1. Описание процедуры согласования

Использованные в отчете методы расчета рыночной стоимости дали следующие результаты:

затратный подход -	не применялся
сравнительный подход -	57 854 000,0 рублей
доходный подход -	48 897 000,0 рублей

Расхождение между результатами использованных подходов составляет **18,32%** и оценивается как **допустимое**

6.2. Обоснование выбора использованных весов

На основе анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы:

1. Затратный подход - не применялся.
2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В то же время не стоит слишком доверять исходной информации об условиях продаж объектов, их цене и др. Тем не менее можно считать, что данный подход будет иметь достаточный вес при решении об окончательной стоимости.
3. Доходный подход хотя и содержит величины, больше зависящие от субъективного мнения оценщика (прогнозные доходы и ставка капитализации), но все-таки является достаточно точным и более всех соответствует интересам покупателя.

таблица 6.1

Показатели	Подход		
	затратный	сравнительный	доходный
Достоверность и полнота исходной информации	-	50,0	50,0
Допущения, принятые в расчетах	-	50,0	50,0
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	-	50,0	50,0
Способность учитывать конъюнктуру рынка	-	50,0	50,0
Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	-	50,0	50,0
Итого	=	<u>50,0</u>	<u>50,0</u>

6.3. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки (V , руб.) определяется по формуле

$$V = V_1 * Q_1 + V_2 * Q_2 + V_3 * Q_3,$$

где V_1 , V_2 и V_3 - стоимость объекта, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, руб.;

Q_1, Q_2 и Q_3 - средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

$$V = \begin{matrix} - & \text{тыс. руб.} & x & - & 57\,854,0 & \text{тыс.руб.} & x & 0,50 \\ + & 48\,897,0 & \text{тыс. руб.} & x & 0,50 & = & 53\,376,0 & \text{тыс.руб.} \end{matrix}$$

Таким образом, на основе имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение.

Рыночная стоимость ОБЪЕКТА оценки по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет:

53 376 000,00 рублей

Пятьдесят три миллиона триста семьдесят шесть тысяч рублей 00 копеек

в т.ч. НДС*, руб. **9 625 180,33 рублей**

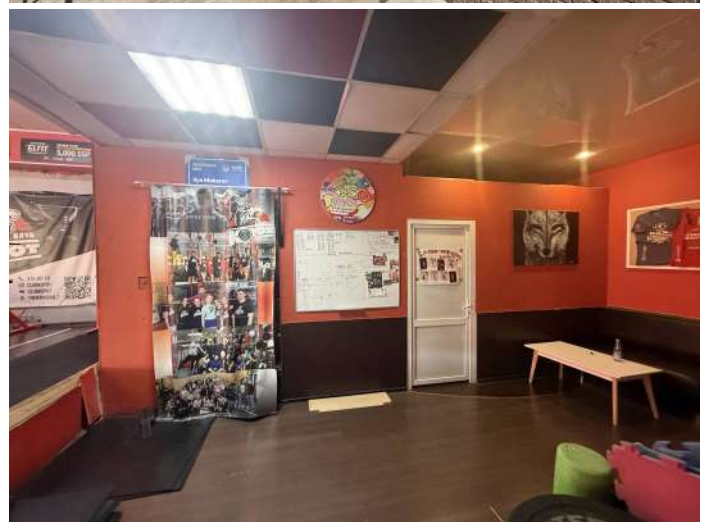
Девять миллионов шестьсот двадцать пять тысяч сто восемьдесят рублей 33 копейки

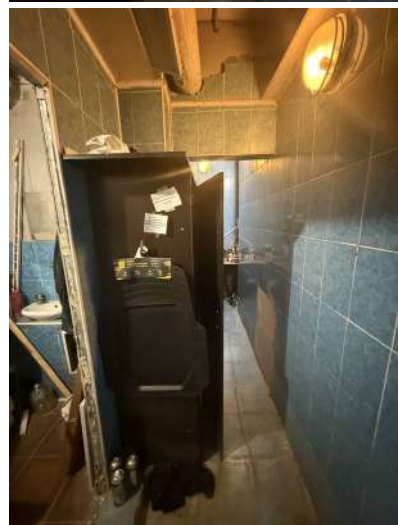
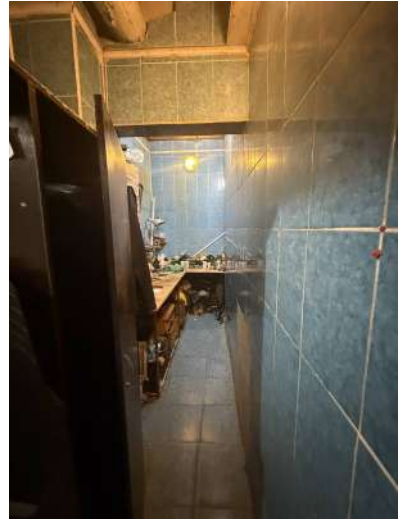
* - возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ

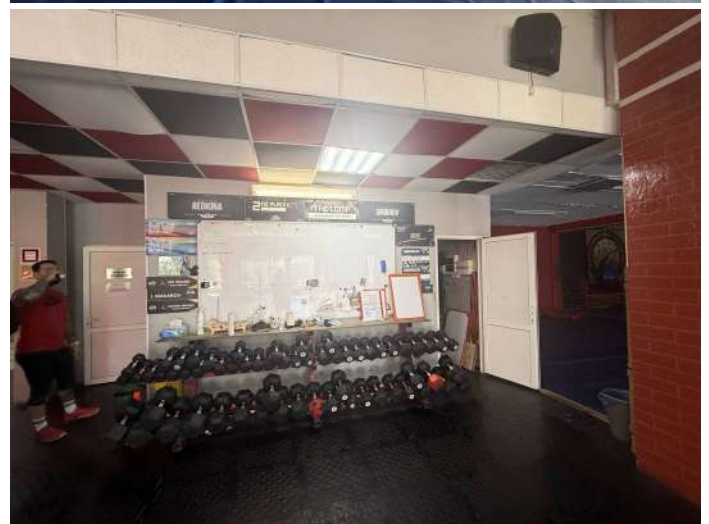
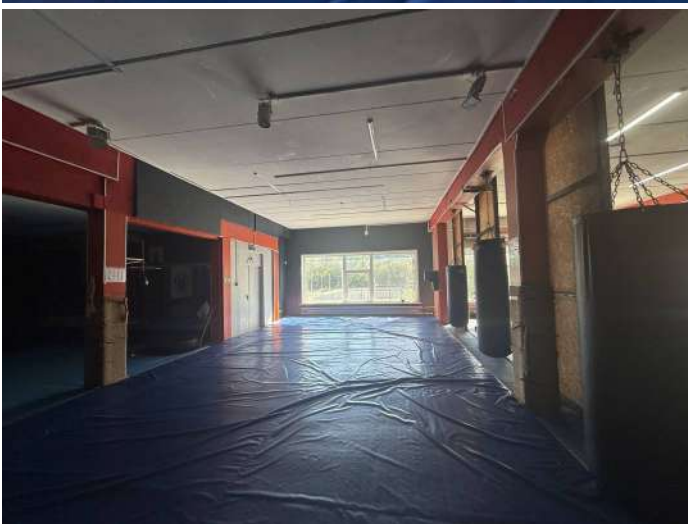
Оценщик _____ Кудряшов Д.Г.

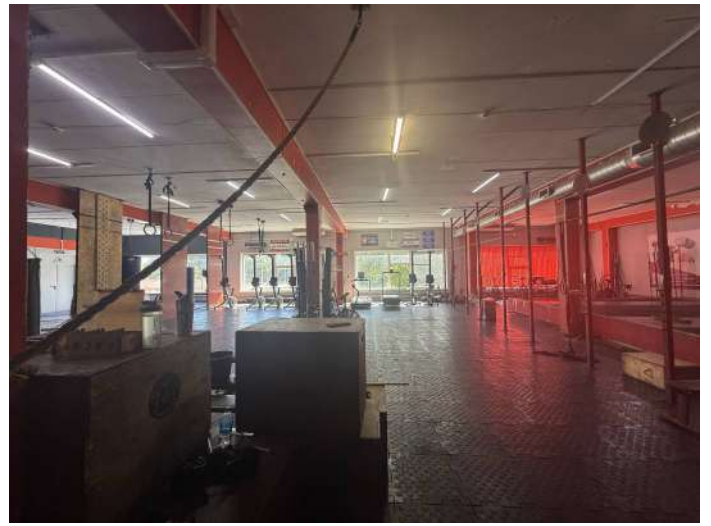
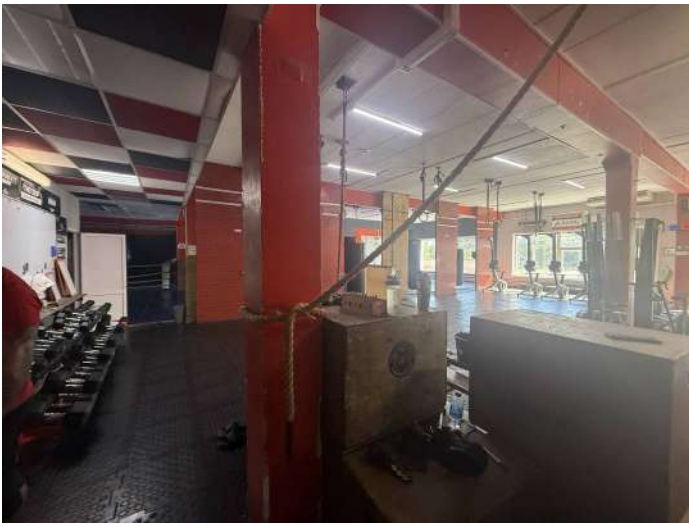
Директор ООО "РЦПОиЭ",
Руководитель регионального представительства
Ассоциации "Саморегулируемая организация
оценщиков" ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ" _____ Кудряшов Д.Г.
М.П.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ
ДОКУМЕНТОВ (устанавливающие количественные и
качественные характеристики объекта оценки;
правоустанавливающие и правоподтверждающие документы;
документы технической инвентаризации; заключения
специальных экспертиз; другие документы по объекту оценки)**

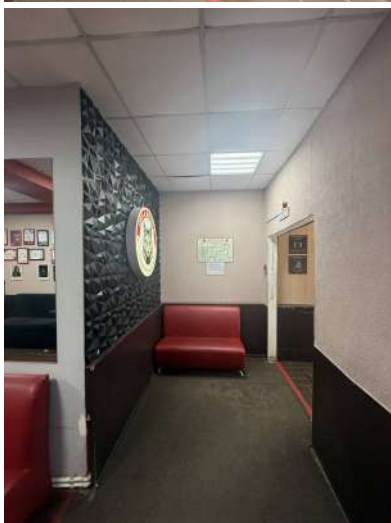












Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Нижегородской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.06.2026, поступившего на рассмотрение 01.06.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
01.06.2026г. № КУВИ-001/2026-74012749			
Кадастровый номер: 52:18:0030053:457			
Номер кадастрового квартала: 52:18:0030053			
Дата присвоения кадастрового номера: 16.02.2010			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 5686; Кадастровый номер 52:18:0030053:0:7/17; Условный номер 52:18:03 00 00:0000:05686:А1:П002			
Адрес: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, город Нижний Новгород, улица Тонкинская, дом 7, помещение П2			
Площадь: 735.5			
Назначение: Нежилое			
Наименование: Помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1, Этаж № 2			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.: 11772332.1			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 52:18:0030053:68			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: данные отсутствуют			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 8399714818479799805552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
01.06.2026г. № КУВИ-001/2026-74012749			
Кадастровый номер: 52:18:0030053:457			
Сведения о кадастровом инженере:	Живодерова Галина Васильевна, дата завершения кадастровых работ: 26.02.2015		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
01.06.2026г. № КУВИ-001/2026-74012749				
Кадастровый номер:		52:18:0030053:457		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Инвестиционная компания СтройЭксперт, ИНН: 5243024940, ОГРН: 1075243001019	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52-52-01/794/2008-153 24.11.2008 00:00:00	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1	вид:	Запрещение регистрации		
	предмет:	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, город Нижний Новгород, улица Тонкинская, дом 7, помещение П2, площадью 735.5 кв.м., с кадастровым номером 52:18:0030053:457		
	дата государственной регистрации:	13.08.2025 13:22:14		
	номер государственной регистрации:	52:18:0030053:457-52/162/2025-11		
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя, № 289078292/5202 (150668/25/52002-ИП), выдан 12.08.2025, Канавинское районное отделение судебных приставов г. Нижнего Новгорода ГУ ФССП России по Нижегородской области		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 8399714818479799805552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
01.06.2026г. № КУВИ-001/2026-74012749			
Кадастровый номер: 52:18:0030053:457			
4.2	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Ипотека	
	предмет:	Весь объект	
	дата государственной регистрации:	03.10.2024 08:59:49	
	номер государственной регистрации:	52:18:0030053:457-52/148/2024-10	
	срок, на который установлены права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.10.2024 по 26.08.2025	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № ДИ01 420Е010Т0МФ, выдан 17.09.2024	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
5	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 839971481847998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

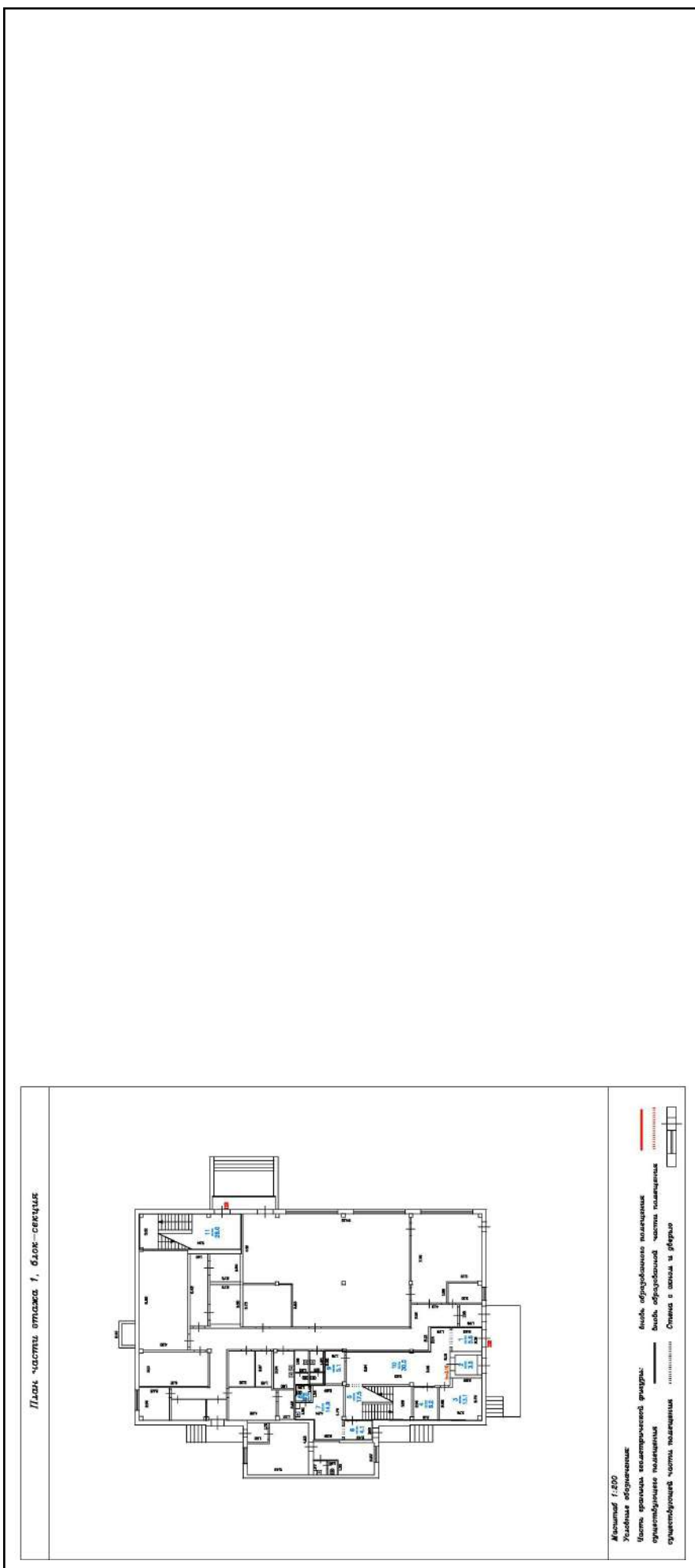
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
01.06.2026г. № КУВИ-001/2026-74012749			
Кадастровый номер: 52:18:0030053:457			
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3
01.06.2026г. № КУВИ-001/2026-74012749		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер: 52:18:0030053:457		Номер этажа (этажей): 1



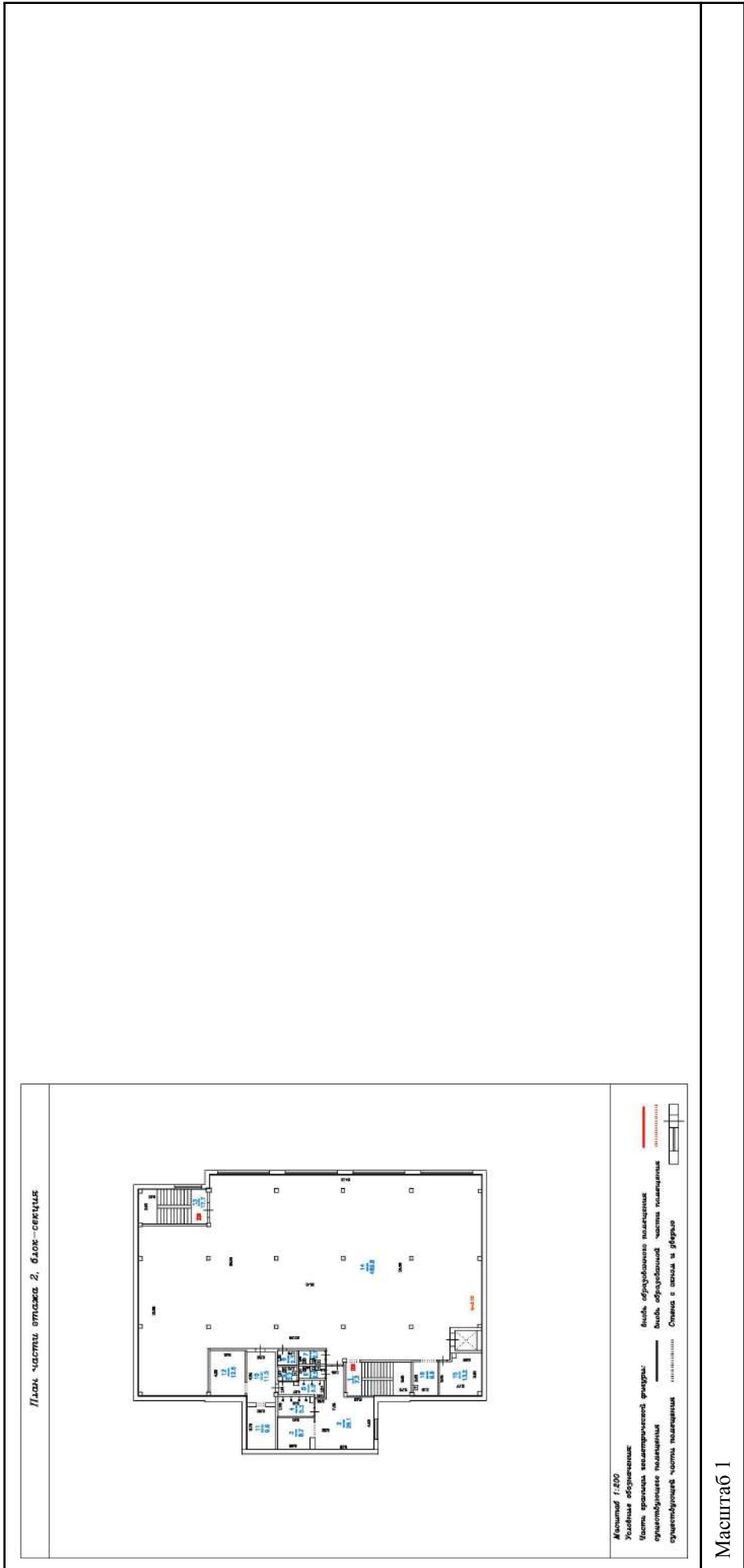
Масштаб 1


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443
 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
 РОСКАДАСТР
 Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
01.06.2026г. № КУВИ-001/2026-74012749			
Кадастровый номер: 52:18:0030053:457			
Номер этажа (этажей): 2			



Масштаб 1


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443
 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
 РОСКАДАСТР
 Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Нижегородской
области**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

"12" февраля 2016 г. № К-В(ГКУ)/2016-90315	
Кадастровый номер:	52:18:0030053:457
Номер кадастрового квартала:	52:18:0030053
Предыдущие номера:	5686, 52:18:0030053:0:7/17
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	16.02.2010

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	52:18:0030053:68
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1, Этаж № 2
3	Площадь помещения:	735.5
4	Адрес (описание местоположения):	Нижегородская область, г Нижний Новгород, р-н Канавинский, ул Тонкинская, д 7, пом П2
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	9919129.52
9	Сведения о правах: Собственность, № 52-52-01/794/2008-153 от 24.11.2008, Общество с ограниченной ответственностью "Инвестиционная компания СтройЭксперт	
10	Особые отметки: Согласно заключению кадастрового инженера Живодеровой Г. В.: инвентаризационная стоимость - 5574387.00руб. Уменьшение общей площади на 21,5 кв.м. произошло за счет внутренней перепланировки и отделки.	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах: Живодерова Галина Васильевна, 52-14-826, Нижегородский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ", г.Н.Новгород, пер.Холодный, д.10, 26.02.2015 г.	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—
	13.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
	13.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

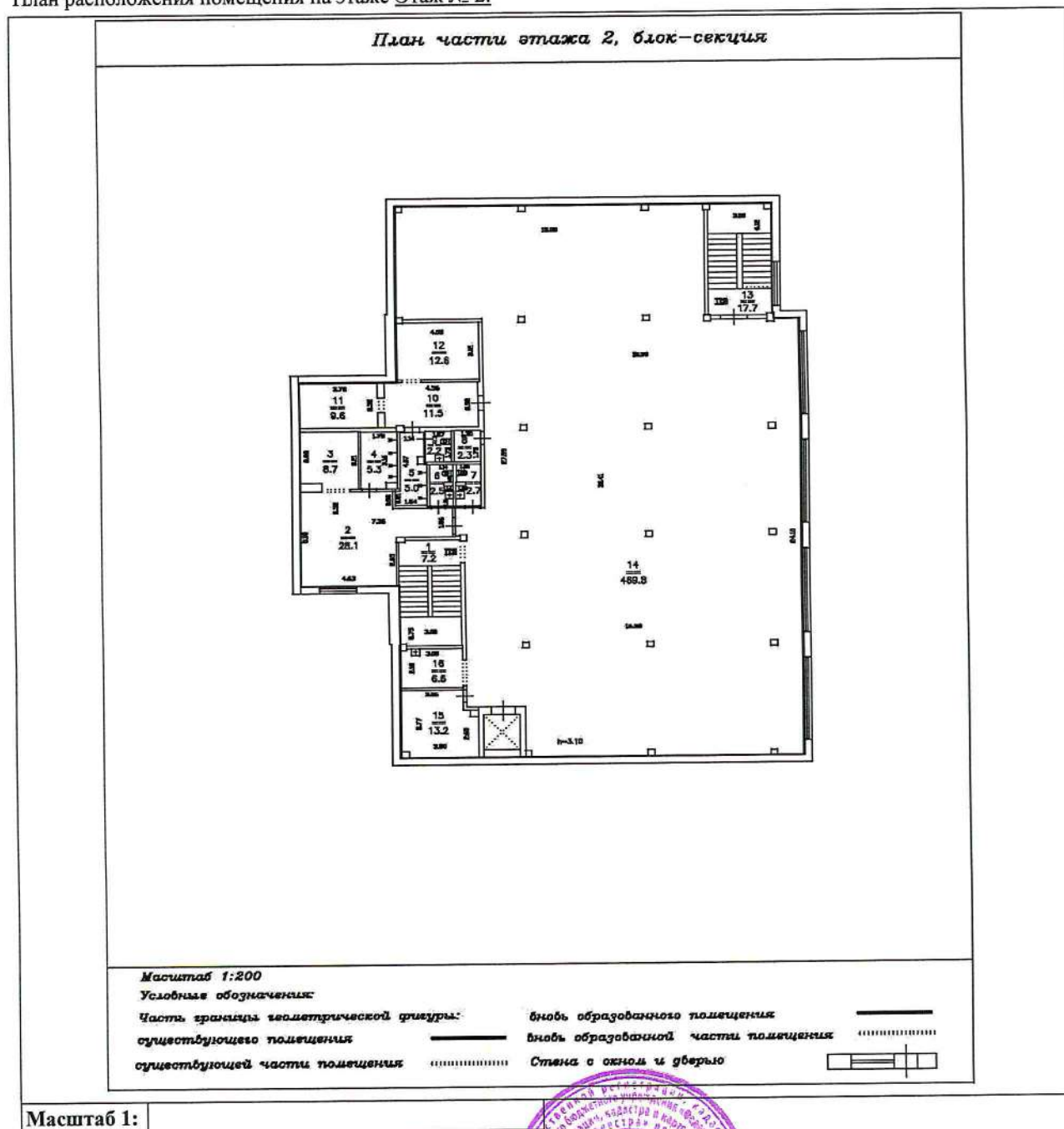
Инженер 1 категории	(подпись)	Н. В. Рябкина
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	4
"12" февраля 2016 г. № К-В(ГКУ)/2016-90315			
Кадастровый номер:		52:18:0030053:457	

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1:

Инженер 1 категории	<i>(подпись)</i>	Н. В. Рябкина
(полное наименование должности)	СВЕДЕНИЯ (подпись)	(инициалы, фамилия)

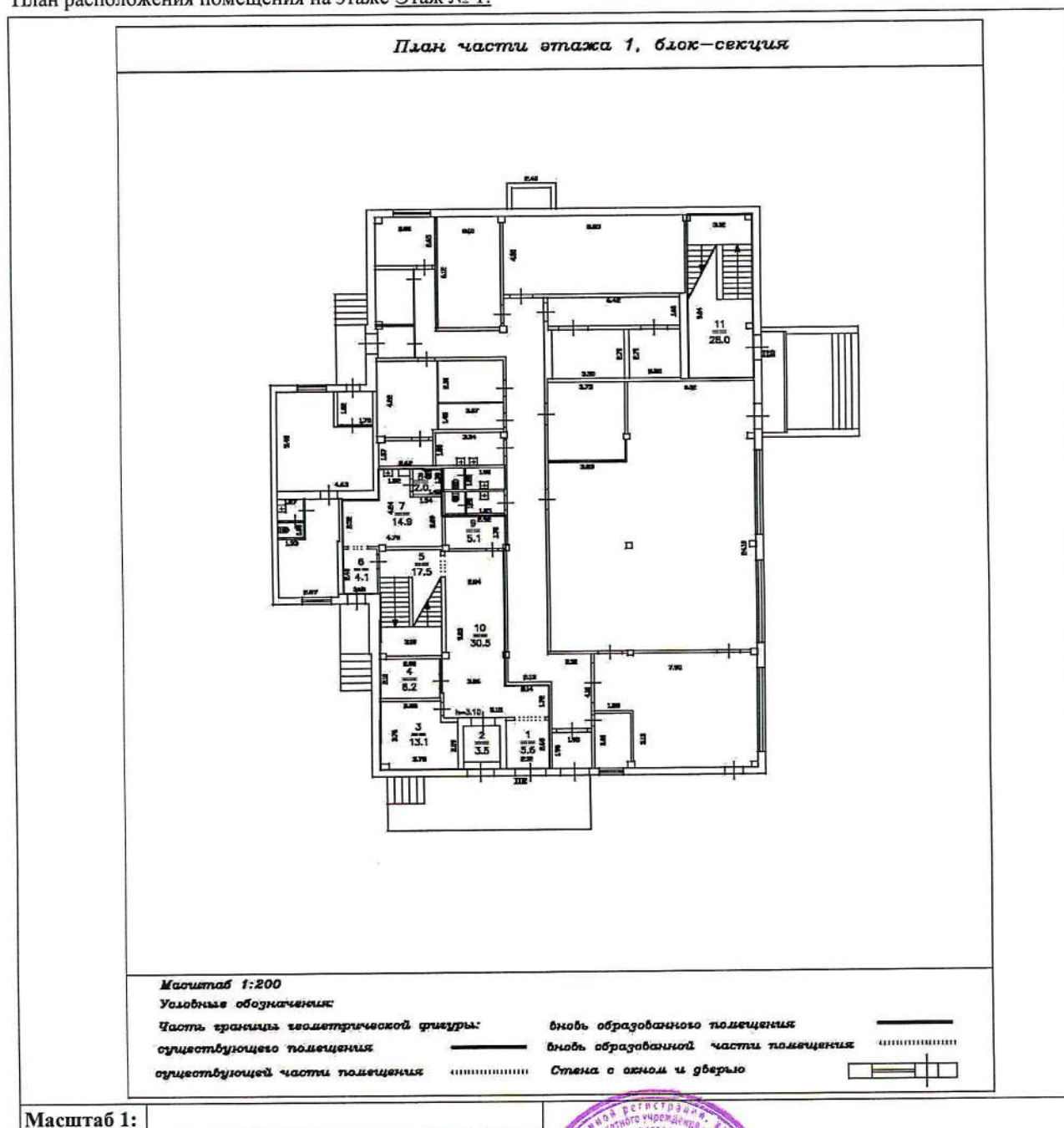
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

"12" февраля 2016 г. № К-В(ГКУ)/2016-90315

Кадастровый номер: 52:18:0030053:457

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:

Инженер 1 категории (полное наименование должности)		Н. В. Рябина (инициалы, фамилия)
--	--	-------------------------------------

МП

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

"12" февраля 2016 г. № К-В(ГКУ)/2016-90315	
Кадастровый номер:	52:18:0030053:457

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Характеристика части
1	—	весь	—	Ипотека

Инженер 1 категории	Н. В. Рябкина
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

М.П.



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

13.09.2016 г.

№ 565

**Кудряшов
Димитрий Германович**

Паспорт 97 16 246977, выдан Отделом УФМС России по Чувашской Республике в
Калининском районе г. Чебоксары.
Дата выдачи 25.08.2016 г. Код подразделения 210-024

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 20.01.2012 г. за № 565

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 19.01.2012 г.

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

002738

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2839237981

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, эт. 3 ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «26» июня 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Кудряшов Дмитрий Германович гор.Чебоксары, ул.Константина Иванова, д.94, кв.87 Паспорт серия 9716 № 246977 Выдан в Отделом УФМС России по Чувашской Республике в Калининском районе гор.Чебоксары
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 07.07.2025 г. по 24 часа 00 минут 06.07.2026 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 07.07.2021г
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2839237981 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь



ПОЛИС**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2885186429**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Нагорный, проезд Нагорный, д. 6, стр. 9, Этаж 3, комната 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «19» сентября 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы» 428000, г. Чебоксары, ул. К.Маркса, д.52, к.1 р/с 40702810875020034439 в «ПАО СБЕРБАНК» Г.ЧЕБОКСАРЫ к/с 30101810300000000609 БИК 049706609 ИНН 2129027683
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 11.10.2025 г. по 24 часа 00 минут 10.10.2026 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 11.10.2019г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000,00 (Сто миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2885186429 от 19.09.2025 г. - Правила страхования.
Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	
Код 19334524	

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми
Правилами страхования ознакомлен и согласен.



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 019



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 458111

Настоящий диплом выдан

Кузнецову
Дмитрию *Германовичу*
в том, что он(а) с *24 февраля 2002* г. по *30 августа 2002*
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Московском*
автомобильно-дорожном институте (Федеральном
техническом университете, Выходим филиале
по *Оценке стоимости*
предприятий (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от *30 августа 2002*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Кузнецова*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

стоимости предприятий (бизнеса)



Город

Чебоксары

МФР Форма 159Б

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 051



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

Кузнецову
Дмитрию *Германовичу*

в том, что он(а) с *17 декабря 2002* г. по *17 февраля 2003* г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) *Московском автомобильно-*

дорожном институте (ФТУ), Выходим филиале

образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования

по *программе: «Оценка стоимости*

предприятий (бизнеса)»

в объеме *108 часов*

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	74	
2. Дисциплины по выбору	34	
3. Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) *нет*

(наименование предприятия)

выполнил(а) работу по теме *нет*

(наименование темы)



Город

Чебоксары

МФР Форма 159Б

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036160-1

« 12 » апреля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Кудряшову Димитрию Германовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 12 » апреля 20 24 г. № 343

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 27 г.

022174 - KA1



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

об избрании в состав Экспертного совета
саморегулируемой организации оценщиков

07.10.2022 г.

№0565/4

**Кудряшов
Димитрий Германович**

Основание: Решение Общего собрания Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», протоколы:

№ 8 от 17.01.2014 г.

№ 11 от 12.01.2017 г.

№ 15 от 11.10.2019 г.

№ 18 от 06.10.2022 г.

Председатель Экспертного совета
Ассоциации «СРОО «ЭС»



В. И. Лебединский

Срок действия настоящего свидетельства — в течение 3 лет с даты включения в состав Экспертного Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет»



СЕРТИФИКАТ

участника федерального интегрированного рейтинга
Экспертно-аналитической и информационно-рейтинговой компании

«ЮНИПРАВЭКС»



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

Чувашская Республика, г. Чебоксары

ООО «Региональный центр

профессиональной оценки и экспертизы»

под руководством директора

Кудряшова Дмитрия Германовича,

является участником десятого федерального интегрированного рейтинга
ведущих оценочных фирм и групп, по итогам 2007 года

присвоен высокий рейтинговый индекс: А++ 1+++ 1+++ [%]

обладает безупречной деловой репутацией, активно участвует и побеждает в конкурсах, имеет эксклюзивный корпоративный ресурс, 10-летний опыт успешной работы, высокое конкурентное преимущество, привлекательный положительный корпоративный имидж, высокий коэффициент деловой активности, перспективные точки роста в сфере оценки жилой недвижимости для ипотечного кредитования, оценки имущества юридических лиц для кредитования, активно, грамотно и умело использует информационные технологии, характеризуется в рынке бизнес-услуг как финансово-устойчивая, перспективная, динамично развивающаяся компания, стабильно входящая в состав рейтингового индекса крупнейших оценочных фирм и групп России, главным конкурентным и интеллектуальным преимуществом является комплекс лучших деловых качеств, а именно: оперативность, гибкая ценовая политика, хорошее качество. Качественный состав устойчивой клиентской базы в истекшем рейтинговом периоде насчитывал 2200 заказчиков (в т.ч. 1300 физических лиц) из базовых отраслей народного хозяйства и ведущих секторов экономики и характеризовался следующим образом: самые крупные - приборостроение («ABS-Холдинг»); машиностроение («Концерн Тракторные заводы»); химическая промышленность (ОАО «Химпром»); легкая промышленность (ОАО «Волжская текстильная компания»); банковский сектор экономики (Национальный банк ЧР, Внешторгбанк, Банк Москвы, Автовазбанк, Росбанк и др.); пищевая промышленность, производство строительных материалов, розничная торговля и др. Являясь постоянным участником рейтингов, в данном рейтинговом периоде подтверждает значительное повышение своего рейтингового индекса, характеризующего приоритетное положение в конкурентной среде

**Пять отделений: Чувашская Республика (г. Новочебоксарск, г. Чебоксары),
Пермский край (г. Пермь), Республика Марий Эл (г. Йошкар-Ола),
Нижегородская область (г. Кетово)**

Генеральный директор компании «ЮНИПРАВЭКС»,
Председатель Комитета по рейтингам, основатель
распространителей финансово-экономической информации

В.А.ЗИМИН

В.А.Зимин



www.unipravex.ru



www.rbc.ru



www.consulting.ru



www.fira.ru



www.cfin.ru



www.appraiser.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000233-001

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Кудряшову Дмитрию Германовичу

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в датальной падеже)

на основании протокола от « 25 » ноября 20 13 г. № 0267

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного **Негосударственным**

(указывается полное наименование)

образовательным учреждением высшего профессионального образования

образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации

«Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

и аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в творительном падеже)

(№ Р/91 от 15 августа 2013 г.)

(в скобках указываются реквизиты свидетельства об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



(подпись)

Леднев В.А.

(цифровая подпись)

М.П.

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.¹

¹ (Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).



СЕРТИФИКАТ

участника интегрированного рейтинга
Экспертно-аналитической и информационно-рейтинговой компании

«ЮНИПРАВЭКС»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ
Чувашская Республика, г. Чебоксары

**ООО «Региональный центр
профессиональной оценки и экспертизы»**

под руководством директора

Кудряшова Дмитрия Германовича,

является участником 31 и 32 рейтинговых циклов федерального
интегрированного рейтинга ведущих оценочных организаций и групп,
по итогам 2018 г., включая первое полугодие 2018 г.

подтвержден наивысший рейтинговый индекс

A+++ 1+++ 1+++ [%]

ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы» - одна из ведущих оценочных организаций в Приволжском федеральном округе и крупнейшая среди оценочных и экспертных компаний в Республике Чувашия и Марий Эл, представляет собой современный высокоэффективный универсальный инновационно-активный интеллектуальный творческий клиентоориентированный российский бренд, отличается динамичным развитием, за что была награждена «Золотым сертификатом» как лидер рынка деловых услуг в рейтинговых номинациях: «Оценка» UNi(Оц), «Консалтинг» UNi(Кон), «Юридический консалтинг» UNi(Юр), «Инвестиционный консалтинг» UNi(Инвест), «Строительная экспертиза» UNi(СтрЭксп), «Землеустроительная экспертиза» UNi(ЗемлЭксп), «Атоэкспертиза» UNi(АвтоЭксп).

Объединяет опытных, успешных и ответственных специалистов, стремится совершенствовать качество оценочных и экспертных услуг и развивать их широкий спектр.

С целью повышения качества оценочных работ разработана и внедрена внутренняя система контроля качества отчетов по оценке имущества, утвержденная приказом № 01/2017 от 11.01.2017 г. Ответственный за систему контроля качества: Д.Г. Кудряшов. Каждый отчет об оценке проходит процедуру контроля качества.

Безупречная деловая репутация опытного, надежного и предсказуемого партнера подтверждена многочисленными рекомендациями, положительными отзывами и благодарственными письмами клиентов, дипломами, свидетельствами и сертификатами.

Имеет эксклюзивный корпоративный ресурс, более чем 21-летний опыт успешной работы на рынке оценки, высокие темпы развития, признание профессионального сообщества, доверие и признательность своих клиентов, наивысшее конкурентное преимущество, привлекательный положительный корпоративный имидж, максимально высокий коэффициент деловой активности. Что было достигнуто усилиями профессионального кадрового состава – экспертов в своей области, наличием стабильной клиентской базы.

Характеризуется на рынке деловых услуг как успешная, перспективная, финансово-устойчивая, динамично развивающаяся организация, стабильно входящая с 2006 г. в состав рейтингового индекса UNi(СП) крупнейших оценочных организаций и групп России, заметно выделяется в конкурентной среде своей высокой эффективностью и творческим подходом к решению самых сложных задач на основе инновационных технологий.

Главным конкурентным и интеллектуальным преимуществом является комплекс лучших деловых качеств, а именно: современная мощная материально-техническая база и программное обеспечение; собственная информационная база с лицензионными программными продуктами по оценке и финансовому анализу; умение работать с очень большими объемами информации; наличие положительных экспертных заключений по отчетам об оценке; глубокое понимание отраслевой специфики, широкое региональное присутствие, транспарентное ценообразование; оптимальное соотношение «цена/качество/сроки»; постоянная подготовка и переподготовка кадров, систематическое повышение квалификации и специальных знаний сотрудников.

Активно, грамотно и умело использует информационные технологии, ключевые конкурентные преимущества официального Интернет-сайта - <http://www.оценкавсем.рф> – удобство в использовании, возможность эффективной индексации поисковыми системами, быстрая загрузка. Для посетителей сайта предусмотрены специальные сервисы, позволяющие получить максимально полную информацию о компании и предоставляемых услугах. Заслуживает внимания клиентский сервис обратной связи – «Перезвоним за 28 секунд!», востребованный заказчиками.

Качественный состав устойчивой клиентской базы в истекшем рейтинговом периоде насчитывал 4300 заказчиков (в первом полугодии - 2000) из ведущих отраслей экономики, включая: пищевую промышленность, строительство, производство строительных материалов, розничную торговлю. Самые крупные заказчики: ООО НПП «ЭКРА», «АВS-Холдинг» (приборостроение) «Концерн Тракторные заводы» (машиностроение), Корпорация Проект-Техника, ОАО «Лента» (легкая промышленность), Национальный банк ЧР, ОАО ВТБ, ПАО СБЕРБАНК, АО Россельхозбанк, ПАО Промсвязьбанк, ПАО Газпромбанк, ПАО Росбанк и др. (банковский сектор), приоритетным направлением для которых являлись следующие виды услуг: оценка жилой недвижимости для ипотечного кредитования; оценка имущества юридических лиц для кредитования.

Являясь постоянным и активным участником всех рейтинговых циклов, в данном рейтинговом периоде подтверждает свой наивысший рейтинговый индекс, характеризующий стабильно приоритетное положение в конкурентной среде

Генеральный директор
Экспертно-аналитической
и информационно-рейтинговой
компании «ЮНИПРАВЭКС»
ООО «ЮНИПРАВЭКС»
ИНП 770219377
www.unipravex.ru

В.В. Вилин

Вилин Виктор Алексеевич





ООО «Информ-
оценка»

Исследование рынка недвижимости применительно к анализу цен и арендных ставок объектов



Банк России

выполнено по заказу Банка России

Главная

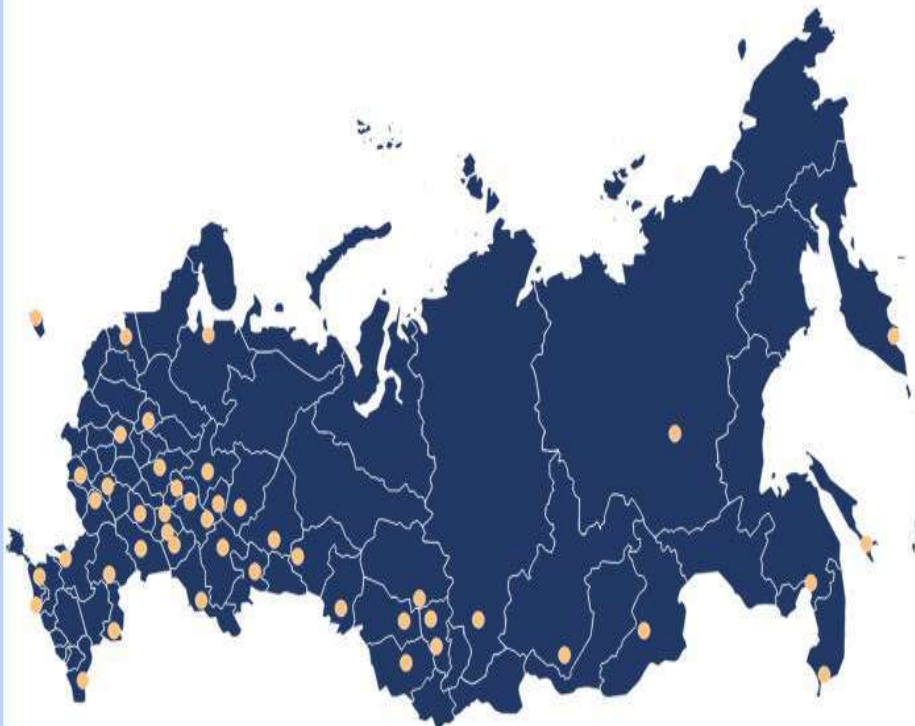
Цены и ставки арендной платы

Сроки экспозиций

Как пользоваться?

Контакты

Архангельск
Астрахань
Барнаул
Владивосток
Волгоград
Воронеж
Екатеринбург
Ижевск
Иркутск
Калининград
Кемеровская
область
Киров
Краснодарский
край
Красноярск
Курск
Липецк
Махачкала



Общие сведения о проекте

8,000,000

количество объектов в базе
на текущий момент

20

Сегментов рынка
коммерческой и жилой
недвижимости

45

Городов

512,000

Объектов обновляется
еженедельно

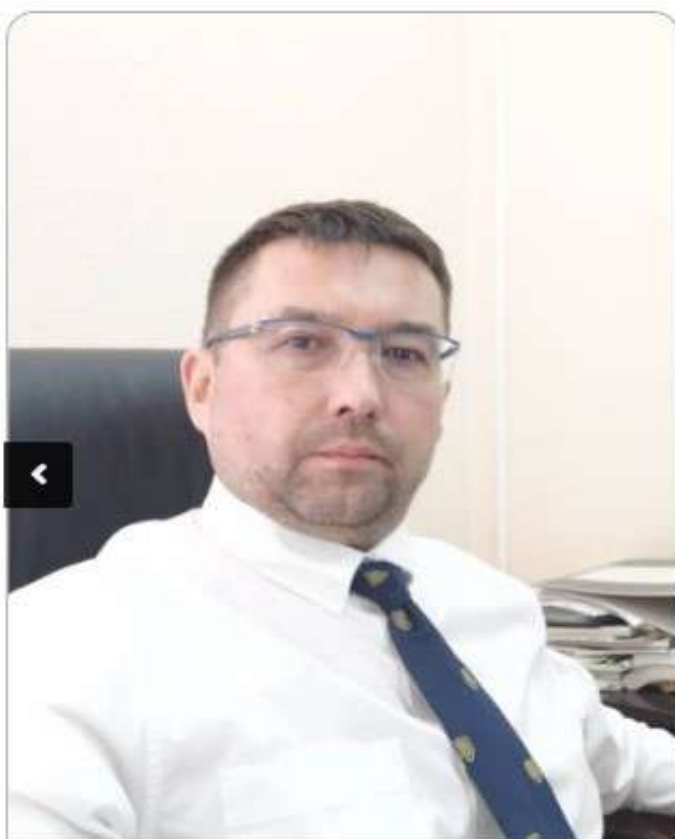
В обзоре представлены результаты исследований цен и арендных ставок
по сегментам (подсегментам) коммерческой недвижимости в городах
России, в том числе:

- ✓ ДИАПАЗОН СРЕДНЕРЫНОЧНЫХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ, ЗНАЧЕНИЯ МЕДИАНЫ И СРЕДНЕГО.
- ✓ ДИАПАЗОН СРЕДНЕРЫНОЧНЫХ СТАВОК АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, ЗНАЧЕНИЯ МЕДИАНЫ И СРЕДНЕГО.
- ✓ ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СРЕДНЕРЫНОЧНЫХ ЦЕН.
- ✓ ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СРЕДНЕРЫНОЧНЫХ СТАВОК АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.
- ✓ ОПИСАНИЕ И ССЫЛКИ НА МЕТОДИКИ, ПРОЦЕДУРЫ И ТЕХНОЛОГИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ РАЗРАБОТКЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Исполнители проекта в части, относящейся к субъектам РФ

Для реализации целей и задач проекта были приглашены эксперты из соответствующих городов и субъектов страны. Исполнители проекта подбирались с учетом наличия практического опыта ведения оценочной деятельности. Также одним из основополагающих факторов во время подбора экспертов была хорошая осведомленность конъюнктуры своего города и особенностей развития рынка коммерческой недвижимости.

Для проведения качественного и всестороннего анализа рынка недвижимости мы сотрудничаем со специалистами, ведущими свою непосредственную деятельность в крупнейших городах страны. Это позволяет обеспечить надежность данных, а также высокую степень их достоверности. Информация об экспертах по каждому из городов представлена ниже:



Кудряшов Дмитрий
г. Чебоксары

Кудряшов Дмитрий

ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы».
Директор.

Стаж работы в оценочной деятельности – 25 лет.

Территориальное зонирование г. Чебоксары, подготовка базы данных и аналитической справки по соответствующей территории.

Контакты ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы»:

Телефон: 8(969) 759-05-91

Сайт: <http://ocenka21.com>, <http://оценкавсем.pdf>



Прокопьева Ксения
г. Чебоксары

Прокопьева Ксения

ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы». Оценщик

Стаж работы в оценочной деятельности – 8 лет.

Территориальное зонирование г. Чебоксары, подготовка базы данных и аналитической справки по соответствующей территории.

Контакты ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы»:

Телефон: 8(969) 759-05-91

Сайт: <http://ocenka21.com>, <http://оценкавсем.pdf>

ИНТЕГРИРОВАННЫЙ РЕЙТИНГ

Экспертно-аналитической и информационно-рейтинговой
компании «ЮНИПРАВЭКС»



ЗОЛОТОЙ СЕРТИФИКАТ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Чувашская Республика, г. Чебоксары

**ООО «Региональный центр
профессиональной оценки и экспертизы»**

директор

Кудряшов Дмитрий Германович

Более 20 лет успешно работает на рынке деловых услуг,
стабильно лидирует в рейтинговых номинациях

«Оценка» **UNi**(Оц), «Консалтинг» **UNi**(Кон), «Юридический консалтинг» **UNi**(Юр),
«Инвестиционный консалтинг» **UNi**(Инвест), «Строительная экспертиза» **UNi**(СтрЭксп),
«Землеустроительная экспертиза» **UNi**(ЗемлЭксп), «Автоэкспертиза» **UNi**(АвтоЭксп)
каждое полугодие подтверждает наивысший рейтинговый индекс

A+++ 1+++ 1+++ [%]

Генеральный директор
Экспертно-аналитической
и информационно-рейтинговой
компании «ЮНИПРАВЭКС»

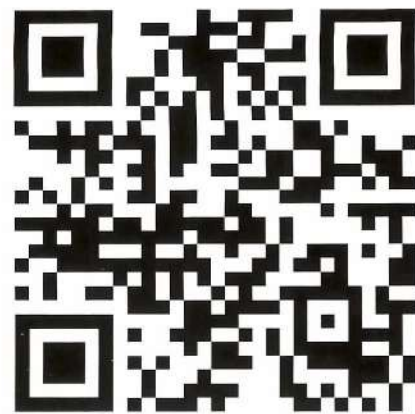


Зимин
Виктор Алексеевич

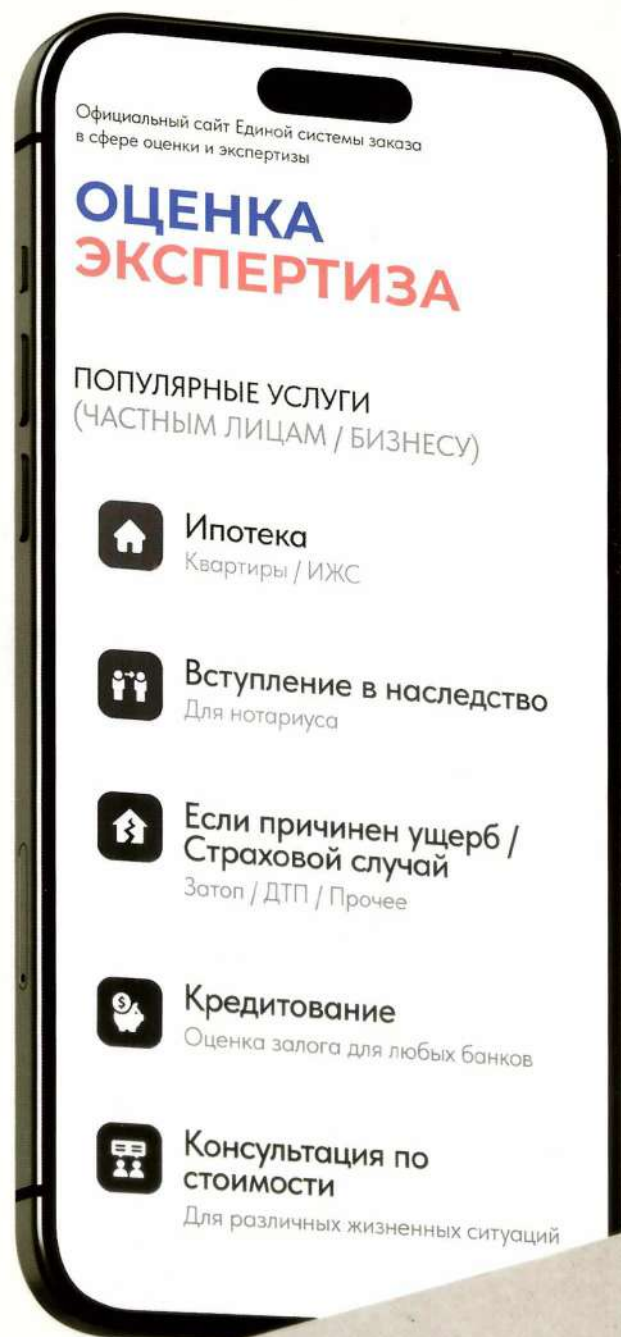


Закажите оценку/экспертизу на сайте:

ocenka--expertiza.ru



Наведите камеру на QR-код,
чтобы перейти на сайт



28 лет

на рынке
оценки/экспертизы

Более 5000

оценок/экспертиз в год

Являемся партнерами
всех банков, работающих
в Чувашии

E-mail:
ocenka.cbх@mail.ru

Телефон:
+7 (969) 759-05-91

Адрес офиса:
г. Чебоксары, ул. Карла
Маркса, 52 к1, офис 215