

ЧПО «Частнопрактикующий оценщик»

ИНН 781121535404

Потапов Антон Михайлович

potapov8080@mail.ru

**ОТЧЕТ № 10/2026**

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ,  
НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, ЭТАЖ №6, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ  
279,2 КВ.М., КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 53:23:8123206:68, АДРЕС  
ОБЪЕКТА: РФ, НОВГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г ВЕЛИКИЙ  
НОВГОРОД, ПРОСПЕКТ АЛЕКСАНДРА КОРСУНОВА, ДОМ  
14А, ПОМЕЩЕНИЕ 41Н**

Дата оценки:

«05» марта 2026 г.

Дата составления

«24» марта 2026 г.

отчета:

Исполнитель:

«Частнопрактикующий оценщик»  
Потапов Антон Михайлович

Заказчик:

АРТЕЛЬ «ГОРОД МАСТЕРОВ»  
КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ  
Луговцев Александр Анатольевич

Санкт-Петербург  
2026

Дата: 24 марта 2026 года

Конкурсному управляющему  
АРТЕЛЬ «ГОРОД МАСТЕРОВ»  
Луговцеву А.А.

**Уважаемый Александр Анатольевич!**

В соответствии с договором №1/26 от 04.03.2026 года на оценку рыночной стоимости недвижимости ЧПО «Частнопрактикующий оценщик» Потаповым Антоном Михайловичем произведена оценка рыночной стоимости помещения, назначение: нежилое (офисное), этаж №6, общей площадью 279,2 кв.м., кадастровый номер:53:23:8123206:68, адрес объекта: РФ, Новгородская область, г Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, дом 14а, помещение 41н, в целях определения рыночной стоимости объекта оценки - для установления начальной цены продажи имущества должника в целях дальнейшей реализации имущества с торгов в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 года №127-ФЗ.

**Оценка рыночной стоимости была произведена по состоянию на 05 марта 2026 года.**

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что:

**рыночная стоимость** помещения, назначение: нежилое(офисное), этаж №6, общей площадью 279,2 кв.м., кадастровый номер:53:23:8123206:68, адрес объекта: РФ, Новгородская область, г Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, дом 14а, помещение 41н, составляет: **11 205 160 (Одиннадцать миллионов двести пять тысяч сто шестьдесят) рублей.**

**ликвидационная стоимость** помещения, назначение: нежилое, этаж № подвал, общей площадью 279,2 кв.м., кадастровый номер: 53:23:8123206:68, адрес объекта: РФ, Новгородская область, г Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, дом 14а, помещение 41н., составляет: **7 463 757 (Семь миллионов четыреста шестьдесят три тысячи семьсот пятьдесят семь) рубль**

*В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ (часть вторая) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) - не признаются объектами налогообложения НДС.*

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Оценка проведена в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Федеральными Стандартами оценки, утвержденными приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 года № 297, 298, 299, № 611 от 25.11.2014.

*С уважением,*

**ЧПО «Частнопрактикующий оценщик»**

\_\_\_\_\_ / Потапов Антон Михайлович /

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	7
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ .....	8
1.4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	9
2.ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	10
2.1 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	10
2.3 Законодательство и примененные стандарты .....	10
2.4 Ограничительные условия, сделанные допущения и пределы .....	11
2.5 Общие понятия оценки .....	12
2.6 Последовательность определения стоимости объекта оценки .....	15
2.7 Заявление о соответствии .....	15
3.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
3.1. Описание местоположения объектов оценки.....	16
3.2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки .....	20
4. КРАТКИЙ ОБЗОР СОСТОЯНИЯ ЭКОНОМИКИ РОССИИ, ОТРАСЛИ, РЕГИОНА .....	24
4.1 КРАТКИЙ ОБЗОР СОСТОЯНИЯ ЭКОНОМИКИ РОССИИ .....	24
4.2 КРАТКИЙ ОБЗОР ЭКОНОМИКИ РЕГИОНА.....	28
4.3. ОБЗОР РЫНКА ПРОДАЖ НЕДВИЖИМОСТИ .....	29
5.ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....	40
5.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ .....	40
5.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	41
6.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	42
7.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	51
8.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ О РЫНОЧНОЙ .....	64
9.Определение ликвидационной стоимости.....	68
10.ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	74
11.ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНФОРМАЦИИ .....	75
12.Приложение.....	76

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки, включая права на объект оценки</b>	<p>Помещение, назначение: нежилое(офисное), этаж №6, общей площадью 279,2 кв.м., кадастровый номер:53:23:8123206:68, адрес объекта: РФ, Новгородская область, г Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, дом 14а, помещение 41н..</p> <p><u>Права на объект оценки</u> – собственность АРТЕЛЬ «ГОРОД МАСТЕРОВ»</p> <p><u>Ограничения (обременения)</u> – Запрещение регистрации, Ипотека</p> <p>Специальные допущения:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости - не учитываются</li><li>— При определении рыночной стоимости объекта - не учитывается фактор вынужденности отчуждения, в процессе процедуры реализации оцениваемого имущества на торгах в рамках осуществления процедуры конкурсного производства.</li><li>— Оценка ликвидационной стоимости производится с учетом срока экспозиции – 3 месяца.</li></ul>																																													
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для их идентификации</b>	<p><u>Перечень помещений объекта оценки:</u></p> <table border="1"><thead><tr><th>№ помещ.</th><th>Площадь (кв. м)</th><th>Примечание</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>50,3</td><td>коридор</td></tr><tr><td>2</td><td>18,4</td><td>кабинет (1)</td></tr><tr><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>4</td><td>19,0</td><td>кабинет (2)</td></tr><tr><td>5</td><td>19,7</td><td>кабинет (3)</td></tr><tr><td>6</td><td>44,2</td><td>коридор</td></tr><tr><td>7</td><td>38,3</td><td>кабинет (4)</td></tr><tr><td>14</td><td>13,4</td><td>кабинет (5)</td></tr><tr><td>15</td><td>18,7</td><td>кабинет (6)</td></tr><tr><td>16</td><td>19,3</td><td>кабинет (7)</td></tr><tr><td>22</td><td>19,4</td><td>кабинет (8)</td></tr><tr><td>23</td><td>8,3</td><td>кабинет (9)</td></tr><tr><td>24</td><td>10,2</td><td>кабинет (10)</td></tr><tr><td><b>Сумма</b></td><td><b>279,2</b></td><td><b>- соответствует данным ЕГРН</b></td></tr></tbody></table>	№ помещ.	Площадь (кв. м)	Примечание	1	50,3	коридор	2	18,4	кабинет (1)	-	-	-	4	19,0	кабинет (2)	5	19,7	кабинет (3)	6	44,2	коридор	7	38,3	кабинет (4)	14	13,4	кабинет (5)	15	18,7	кабинет (6)	16	19,3	кабинет (7)	22	19,4	кабинет (8)	23	8,3	кабинет (9)	24	10,2	кабинет (10)	<b>Сумма</b>	<b>279,2</b>	<b>- соответствует данным ЕГРН</b>
№ помещ.	Площадь (кв. м)	Примечание																																												
1	50,3	коридор																																												
2	18,4	кабинет (1)																																												
-	-	-																																												
4	19,0	кабинет (2)																																												
5	19,7	кабинет (3)																																												
6	44,2	коридор																																												
7	38,3	кабинет (4)																																												
14	13,4	кабинет (5)																																												
15	18,7	кабинет (6)																																												
16	19,3	кабинет (7)																																												
22	19,4	кабинет (8)																																												
23	8,3	кабинет (9)																																												
24	10,2	кабинет (10)																																												
<b>Сумма</b>	<b>279,2</b>	<b>- соответствует данным ЕГРН</b>																																												
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	<p><u>Права на объект оценки</u> - собственность АРТЕЛЬ «ГОРОД МАСТЕРОВ»</p> <p><u>Ограничения (обременения)</u> – Запрещение регистрации, Ипотека</p>																																													
<b>Сведения о собственнике объекта оценки</b>	АРТЕЛЬ «ГОРОД МАСТЕРОВ» Местонахождение: 173001, Великий Новгород, ул. Козьмодемьянская, д. 1, кв. 7; ИНН 5321068899; КПП 775050001, КПП 532101001, ОГРН 1025300819840 дата присвоения от 29.12.2002г.																																													
<b>Цель оценки</b>	Для установления начальной цены продажи имущества должника в целях дальнейшей реализации имущества с торгов в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 года №127-ФЗ																																													
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	в целях установления начальной цены продажи имущества должника в целях дальнейшей реализации имущества с торгов в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 года №127-ФЗ																																													
<b>Нормативное регулирование</b>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»																																													
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная и ликвидационная стоимость																																													
<b>Предпосылки стоимости</b>	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.																																													

<b>Дата оценки</b>	05 марта 2026 г.
<b>Наличие ограничение прав и обременение объекта недвижимости</b>	Запрещение регистрации, Ипотека
<b>Специальные допущения</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости - не учитываются</li> <li>— При определении рыночной стоимости объекта - не учитывается фактор вынужденности отчуждения, в процессе процедуры реализации оцениваемого имущества на торгах в рамках осуществления процедуры конкурсного производства.</li> <li>— Оценка ликвидационной стоимости производится с учетом срока экспозиции – 3 месяца.</li> </ul>
<b>Иные существенные допущения и ограничения оценки</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.</li> <li>2. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.</li> <li>3. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.</li> <li>4. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.</li> </ol>
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации</b>	Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия, и одобрения Оценщика.
<b>Указание на форму составления отчета об оценке</b>	Отчет составляется на бумажном носителе, в 1 экземпляре
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</b>	05 марта 2026 г. Фотографии объекта оценки (офисного помещения) 34шт. были предоставлены Заказчиком оценки.
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</b>	Необходимые для оценки материалы и информация передаются Заказчиком при подписании договора
<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки). Если на этапе подготовки задания на оценку любой из сторон договора определена (выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов, то такое условие должно быть включено в задание на оценку.</b>	Привлечение отраслевых специалистов не требуется
<b>Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 1. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах № КУВИ-001/2025-143599937 от 22.07.2025 (6стр.)</li> <li>— 2. Выписка из ЕГРН (сведения из ЕГРН) № КУВИ-001/2025-139729577 от 16.07.2025 (2стр.)</li> </ul>

	— 3. Решение Арбитражного суда Новгородской области от 17.07.2025 по делу № А44-1941/2025 (8стр.)
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b>	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b>	Правообладатель объекта оценки (Заказчик) Иные пользователи отчета об оценке (помимо заказчика оценки) не предусмотрены
<b>Формы представления итоговой стоимости</b>	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки
<b>Специфические требования к отчету об оценке</b>	Отсутствуют
<b>Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки</b>	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин - не требуется.

## 1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
  - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
  - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
  - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
  - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
  - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
  - Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
  - Федеральным стандартом оценки "Определение ликвидационной стоимости» (ФСО№12) утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 721
  - Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация СРО «СПО»
- Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7) - являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст.15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

### 1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	
Оценщик	<b>Потапов Антон Михайлович</b> ЧПО «Частнопрактикующий оценщик» с 2026 года Почтовый адрес Оценщика: 193168, г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д.20,к.3, кв.43, E-mail: <a href="mailto:potapov8080@mail.ru">potapov8080@mail.ru</a> Номер контактного телефона: +79818268654
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (серия ПП-1 №327320) от 19.02.2009
Стаж в области оценочной деятельности	с 10.04.2006 стаж работы в области оценки – 5 лет
Квалификационный аттестат	В области «Оценка недвижимости» №048264-1 от 12.09.2025г. В области «Оценка движимого имущества» №048265-2 от 12.09.2025 г. В области «Оценка бизнеса» №048266-3 от 12.09.2025 г.
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация «Сообщество профессионалов оценщики» (краткое наименование СПО), Юридический адрес:190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101 дата вступления 12.12.2025, дата выдачи свидетельства 12.12.2025, номер в реестре СРО <b>0874</b>
Сведения о страховом полисе Оценщика	Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована - СПАО «ИНГОССТРАХ» Лицензия Банка России №СИ 0928 от 23.09.201 Номер договора о страховании: 433-191-214436/24 Дата заключения договора страхования: 23.12.2024 Дата начала действия договора страхования: 10.12.2025 Дата окончания действия договора страхования: 31.12.2026 Сумма (руб): 300 000. (Триста тысяч) рублей.
Сведения о независимости оценщика	Соответствует требованиям ст.16 ФЗ-135
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Не привлекались
Сведения об организационно правовой форме, в соответствии с которой действует оценщик	
Наименование	<b>ЧПО «Частнопрактикующий оценщик» Потапов Антон Михайлович ИНН 781121535404</b>
Место нахождения	193168, г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д.20,к.3, кв.43
Почтовый адрес	193168, г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко д.20,к.3, кв.43
Банковские реквизиты	Получатель: Потапов Антон Михайлович Счет получателя: 4081781015586382729 Банк получателя: Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк г.Санкт-Петербург ИНН банка получателя: 7707083893 Бик банка получателя: 044030653 КПП 773601001
Контактная информация	E-mail: <a href="mailto:potapov8080@mail.ru">potapov8080@mail.ru</a> Номер контактного телефона: +79818268654
Сведения о страховом полисе	Страховой полис №46 страхования ответственности лица, заключающего договоры при проведении оценки от 10.12.2025 г. на срок по 31.12.2026 г. Страховая сумма - 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Сведения о независимости юридического лица	Соответствует требованиям ст.16 ФЗ-135
Сведения о заказчике оценки	
Заказчик	Конкурсный управляющий АРТЕЛЬ «ГОРОД МАСТЕРОВ» Луговцев Александр Анатольевич - член Ассоциации саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Эгида» Адрес: для направления корреспонденции: 180000, Псковская обл., г. Псков, ул. Воеводы Шуйского, д. 8А, кв.35; (ИНН 60270101953, регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих – 22936)

#### 1.4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<p><b>Объект оценки, включая права на объект оценки</b></p>	<p>Помещение, назначение: нежилое(офисное), этаж №6, общей площадью 279,2 кв.м., кадастровый номер:53:23:8123206:68, адрес объекта: РФ, Новгородская область, г Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, дом 14а, помещение 41н..</p> <p><u>Права на объект оценки</u> – собственность АРТЕЛЬ «ГОРОД МАСТЕРОВ»</p> <p><u>Ограничения (обременения)</u> – Запрещение регистрации, Ипотека</p> <p>Специальные допущения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости - не учитываются</li> <li>— При определении рыночной стоимости объекта - не учитывается фактор вынужденности отчуждения, в процессе процедуры реализации оцениваемого имущества на торгах в рамках осуществления процедуры конкурсного производства.</li> <li>— Оценка ликвидационной стоимости производится с учетом срока экспозиции – 3 месяца.</li> </ul>																																													
<p><b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для их идентификации</b></p>	<p><u>Перечень помещений объекта оценки:</u></p> <table border="1" data-bbox="595 629 1503 1088"> <thead> <tr> <th>№ помещ.</th> <th>Площадь (кв. м)</th> <th>Примечание</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>50,3</td> <td>коридор</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>18,4</td> <td>кабинет (1)</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>19,0</td> <td>кабинет (2)</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>19,7</td> <td>кабинет (3)</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>44,2</td> <td>коридор</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>38,3</td> <td>кабинет (4)</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>13,4</td> <td>кабинет (5)</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>18,7</td> <td>кабинет (6)</td> </tr> <tr> <td>16</td> <td>19,3</td> <td>кабинет (7)</td> </tr> <tr> <td>22</td> <td>19,4</td> <td>кабинет (8)</td> </tr> <tr> <td>23</td> <td>8,3</td> <td>кабинет (9)</td> </tr> <tr> <td>24</td> <td>10,2</td> <td>кабинет (10)</td> </tr> <tr> <td><b>Сумма</b></td> <td><b>279,2</b></td> <td><b>- соответствует данным ЕГРН</b></td> </tr> </tbody> </table>	№ помещ.	Площадь (кв. м)	Примечание	1	50,3	коридор	2	18,4	кабинет (1)	-	-	-	4	19,0	кабинет (2)	5	19,7	кабинет (3)	6	44,2	коридор	7	38,3	кабинет (4)	14	13,4	кабинет (5)	15	18,7	кабинет (6)	16	19,3	кабинет (7)	22	19,4	кабинет (8)	23	8,3	кабинет (9)	24	10,2	кабинет (10)	<b>Сумма</b>	<b>279,2</b>	<b>- соответствует данным ЕГРН</b>
№ помещ.	Площадь (кв. м)	Примечание																																												
1	50,3	коридор																																												
2	18,4	кабинет (1)																																												
-	-	-																																												
4	19,0	кабинет (2)																																												
5	19,7	кабинет (3)																																												
6	44,2	коридор																																												
7	38,3	кабинет (4)																																												
14	13,4	кабинет (5)																																												
15	18,7	кабинет (6)																																												
16	19,3	кабинет (7)																																												
22	19,4	кабинет (8)																																												
23	8,3	кабинет (9)																																												
24	10,2	кабинет (10)																																												
<b>Сумма</b>	<b>279,2</b>	<b>- соответствует данным ЕГРН</b>																																												
<p><b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b></p>	<p>собственность АРТЕЛЬ «ГОРОД МАСТЕРОВ»</p>																																													
<p><b>Сведения о собственнике объекта оценки</b></p>	<p>Артель «Город мастеров» (ИНН: 5321068899). Право собственности зарегистрировано № 53:23:8123206:68-53/040/2022-36 от 08.04.2022 – согласно выписке ЕГРН № КУВИ-001/2025-143599937 от 22.07.2025г.</p>																																													
<p><b>Цель оценки</b></p>	<p>Для установления начальной цены продажи имущества должника в целях дальнейшей реализации имущества с торгов в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 года №127-ФЗ</p>																																													
<p><b>Предполагаемое использование результатов оценки</b></p>	<p>в целях установления начальной цены продажи имущества должника в целях дальнейшей реализации имущества с торгов в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 года №127-ФЗ</p>																																													
<p><b>Вид стоимости</b></p>	<p>Рыночная и ликвидационная стоимость</p>																																													
<p><b>Основание проведения оценки</b></p>	<p>Договор №1/26 от 04.03.2026 г.</p>																																													
<p><b>Дата оценки</b></p>	<p>05 марта 2026 г.</p>																																													
<p><b>Дата осмотра</b></p>	<p>05 марта 2025 г. фотографии объекта оценки (офисного помещения) 34шт. были предоставлены Заказчиком оценки.</p>																																													
<p><b>Дата составления отчета</b></p>	<p>20 марта 2026 г.</p>																																													
<p><b>Период проведения оценки</b></p>	<p>с 04.03.2026 по 20.03.2026</p>																																													
<p><b>Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах № КУВИ-001/2025-143599937 от 22.07.2025 (бстр.)</li> <li>2. Выписка из ЕГРН (сведения из ЕГРН) № КУВИ-001/2025-139729577 от 16.07.2025 (2стр.)</li> <li>3. Решение Арбитражного суда Новгородской области от 17.07.2025 по делу № А44-1941/2025 (8стр.)</li> </ol>																																													
<p><b>Результаты оценки, полученные при применении различных</b></p>	<p>Сравнительный подход: 11 884 706 Доходный подход: 9 346 748</p>																																													

подходов к оценке рублей (без НДС)	Затратный подход: не применялся (обоснованно).
Рыночная стоимость Объекта оценки, рублей (без НДС)	11 205 160
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, рублей (без НДС)	7 463 757

## 2. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

### 2.1 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Фотографии объекта оценки (офисного помещения) 34шт. были предоставлены Заказчиком оценки. Оценщику были представлены **документы**, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше), в полном объеме. Остальная информация была получена **из сети Интернет**, в процессе интервью с представителями Заказчика во время осмотра и представителями собственников и риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам. Поскольку получившиеся **в процессе сбора информации** данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям **достаточности** и **достоверности**. Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными фотографий осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется. Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации. **Допущение:** в рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, соответствуют оригиналу, а **информация**, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), **является достоверной**.

### 2.2 Законодательство и примененные стандарты

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года № 135-ФЗ оценщик обязан: «...соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является...». При проведении оценки объекта оценки использованы следующие нормативные акты и стандарты

- Гражданский кодекс Российской Федерации (1-4 части);
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ с изменениями;
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация СРО «СПО»

### **2.3 Ограничительные условия, сделанные допущения и пределы применения полученного результата**

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки не проводил проверку подлинности, и соответствия законодательству предоставленных документов, в процессе оценки Оценщик исходил из достоверности всех данных предоставленных Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
4. Оценщик не проводит специальных исследований Объекта в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
5. 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.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. **Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.**
8. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
9. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация **жилых** домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир **НДС не учитывается.**
10. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.

11. Согласно заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.
12. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
13. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
14. Характеристики конструктивных элементов объекта оценки указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
15. Датой оценки является фактическая дата акцепта оферты (акцепт оферты — полное и безоговорочное принятие условий оферты путем создания Заказчиком на сайте Заявки и выражающее намерение воспользоваться веб-сайтом для оформления услуги).

#### **2.4 Общие понятия оценки**

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых, законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.
3. 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.
4. Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
5. Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.
6. Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.
7. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.
8. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.
9. Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.
10. 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.

11. Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.
12. 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.

13. В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;

- 2) равновесная стоимость;

- 3) инвестиционная стоимость;

- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон).

14. Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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, то есть когда:

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

Рыночная стоимость основана на предположениях 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.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

15. 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.

16. **Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

В предпосылке 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 предпосылке добровольной либо вынужденной продажи частей. Рыночная стоимость в предпосылке о ликвидации предполагает добровольную продажу.

Если в соответствии с законодательством требуется определить рыночную стоимость объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок. При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности продажи.

Для целей оценки, требующих установления цены сделки в предпосылке вынужденной продажи, может быть определена ликвидационная стоимость согласно части четвертой статьи 3 Федерального закона, под которой понимается 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.

18. **Срок экспозиции** объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

19. **Имущество** – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

20. **Недвижимое имущество** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (согласно ГК РФ ст.130).

21. **Земельный участок** – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

22. **Кадастровый номер** – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

23. **Категории земли** – законная типология земельных участков по целевому назначению и правовому положению для целей хозяйственного использования, налогообложения и территориального развития.

24. **Право собственности** – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

25. Передача права собственности – надлежащим образом, юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

26. Ограничивающие условия – заявление в отчете, описывающее препятствия или обстоятельства, которые влияют на оценку стоимости имущества.

27. 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.

## **2.5 Последовательность определения стоимости объекта оценки**

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) 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 (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

## **2.6 Заявление о соответствии**

1. Образование специалиста-оценщика соответствует необходимым требованиям.
2. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
3. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.
4. В своих действиях оценщик поступал как независимый эксперт-оценщик. Размер вознаграждения не связан с выводами оценщика о стоимости оцениваемого объекта.
5. Утверждения о данных, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
6. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
7. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
8. Оценка была проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами

### 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1. Описание местоположения объектов оценки

Объект оценки расположен в г. Великий Новгород Новгородской области.



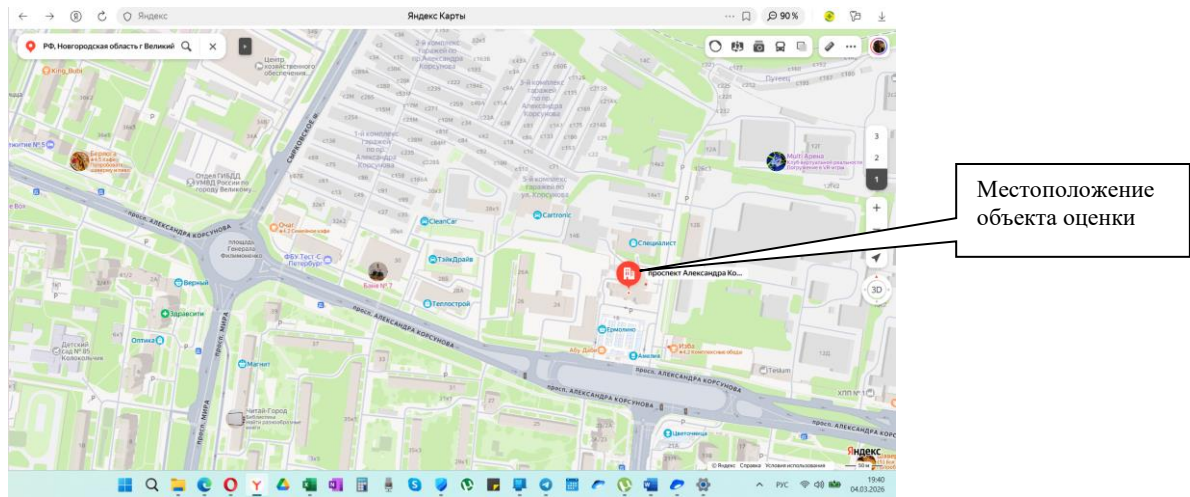
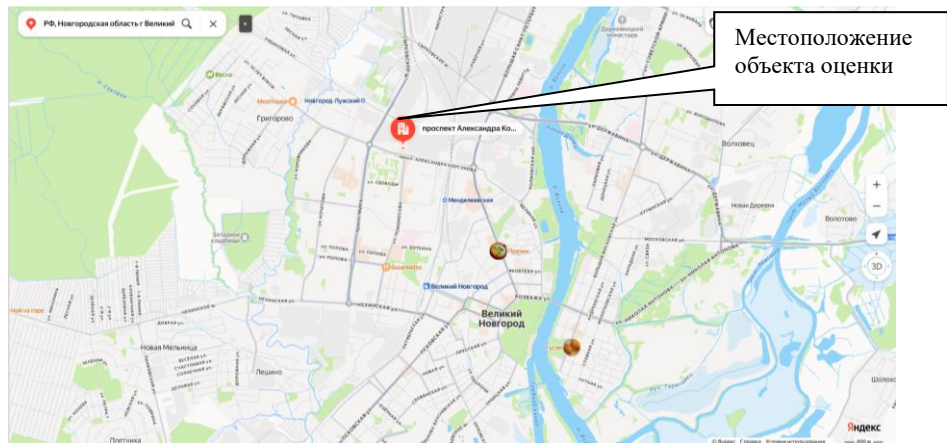
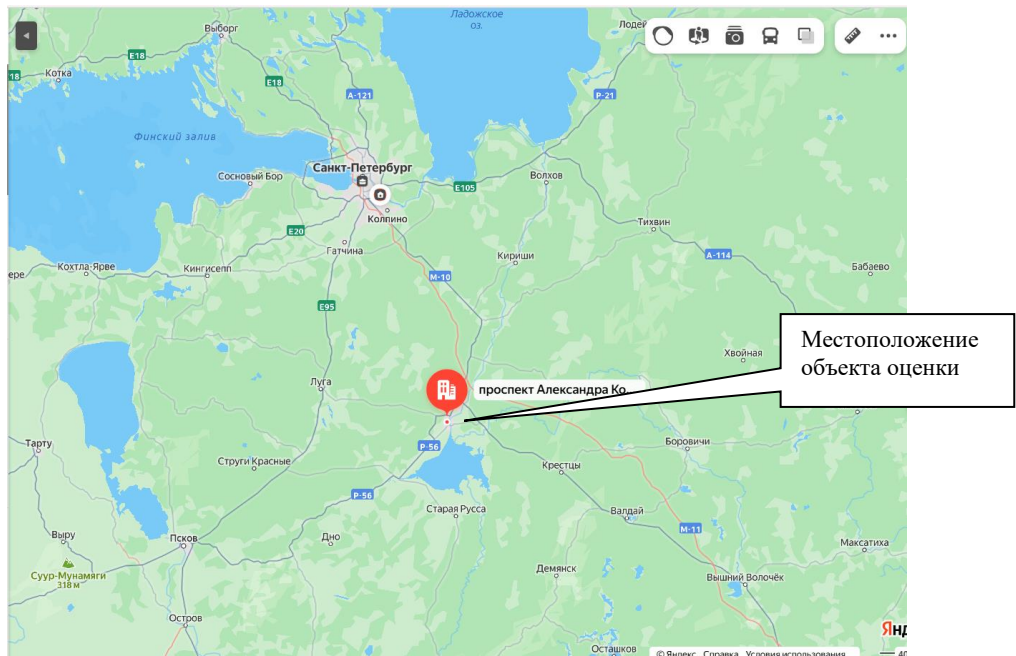
Рисунок 1  
Локальное местоположение<sup>1</sup> объекта оценки

Новгородская<sup>2</sup> область образована Указом Президиума Верховного Совета СССР 5 июля 1944 года. Расположена на северо-западе европейской части страны. Область входит в состав Северо-Западного федерального округа.

Площадь области — шестая из семи областей Северо-Западного федерального округа — составляет 55,3 тысячи км<sup>2</sup>. Протяжённость территории области с запада на восток — 385 км, а с севера на юг — 278 км. Новгородская область граничит с Псковской областью на западе и юго-западе, с Тверской областью на юге и юго-востоке, с Ленинградской областью на севере и северо-западе и Вологодской областью на северо-востоке. Благодаря удобному географическому положению области, она имеет хорошую связь с Москвой и Санкт-Петербургом. По ее территории проходят электрифицированная железная дорога и шоссе Санкт-Петербург - Москва. Основным видом транспорта является автомобильный. Через территорию региона проходит автомагистраль Скандинавия - Центр. Основные направления грузопотоков - Финляндия, Германия, Швеция.

Железнодорожные магистрали, проходящие по территории Новгородской области, связывают ее с другими регионами России, государствами СНГ, Балтии, Европы и Скандинавии. Водные транспортные пути области открыты для выхода судов в Балтийское и Белое моря.

<sup>2</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Новгородская\\_область](https://ru.wikipedia.org/wiki/Новгородская_область)



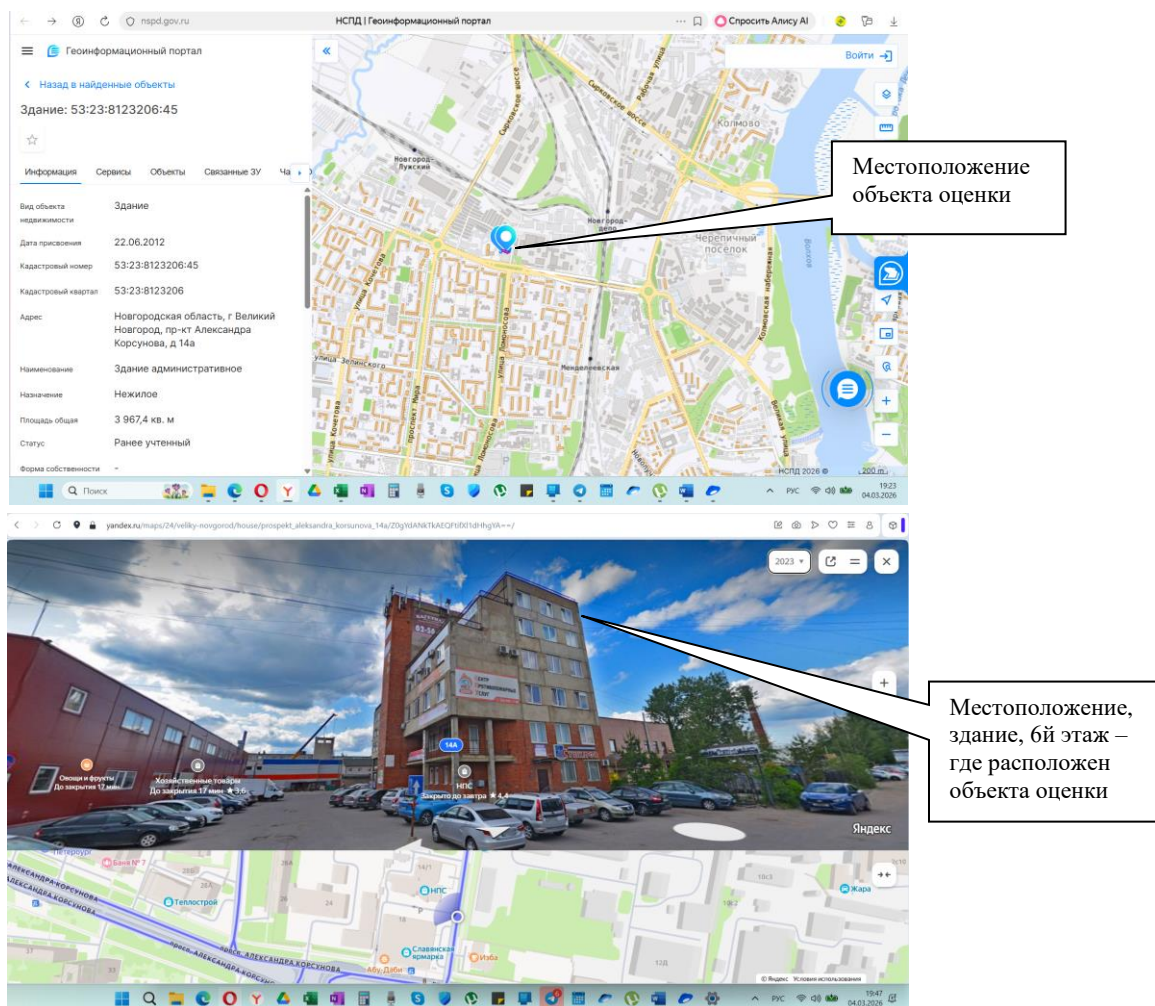


Рисунок 2  
 Детальное местоположение<sup>3</sup> объекта оценки, расположенного в г.Великий Новгород

**Великий Новгород**<sup>4</sup> (до 1999 года официальное название — Новгород) — город на северо-западе России. Административный центр Новгородской области, а также Новгородского района, в состав которого не входит, обладая статусом города областного значения и образуя городской округ Великий Новгород с единственным населённым пунктом в его составе. Город воинской славы.

Великий Новгород — один из древнейших и известнейших городов России — место призвания летописного Рюрика и зарождения российской государственности. В Средние века — один из центров Киевской Руси, в XII—XV веках столица Новгородской республики, а затем центр Новгородской земли в составе Русского царства.

### Промышленность

Промышленность является наиболее устойчивым и динамичным сектором экономики Великого Новгорода, в котором на протяжении ряда лет отмечается устойчивая положительная динамика. На её долю приходится 58,1 % всего промышленного производства области. В структуре промышленности города доля обрабатывающих производств, в состав которого входят производство химических веществ и химических продуктов, составляет

<sup>3</sup> [https://yandex.ru/maps/24/veliky-novgorod/house/ulitsa\\_zelinskogo\\_11/Z0gYdANmQE0GQFtfXlycn9IbA==/?indoorLevel=1&ll=31.248305%2C58.533542&z=16.72](https://yandex.ru/maps/24/veliky-novgorod/house/ulitsa_zelinskogo_11/Z0gYdANmQE0GQFtfXlycn9IbA==/?indoorLevel=1&ll=31.248305%2C58.533542&z=16.72)

<sup>4</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Великий\\_Новгород](https://ru.wikipedia.org/wiki/Великий_Новгород)

52,3 % от общего объёма производства, производство пищевых продуктов — 14,5 %, производство бумаги и бумажных изделий — 5,8 %.

Объём отгруженной продукции крупными и средними предприятиями обрабатывающей промышленности города составил:

- в 2007 году — 45,2 млрд рублей;
- в 2008 году — 60 млрд рублей;
- в 2009 году — 51,6 млрд рублей;
- в 2010 году — 59,6 млрд рублей;
- в 2011 году — 71,9 млрд рублей;
- в 2012 году — 76,2 млрд рублей;
- в 2013 году — 77,3 млрд рублей;
- в 2014 году — 79,2 млрд рублей;
- в 2015 году — 103,1 млрд рублей;
- в 2021 году — 127,0 млрд рублей.

### **Экономика**

Экономика Великого Новгорода характеризуется стабильным ростом. В Великом Новгороде формируется большая часть валового регионального продукта, осваивается около 40 % региональных инвестиций. Вклад Великого Новгорода в ВРП области в 2020 году составил 127 млрд рублей или 58,1 % — в расчёте на душу населения 564,1 тысячи рублей.

Город в 1993 году стал членом торгово-экономической организации «Ганзейский союз Нового времени», первым среди российских городов. В Великом Новгороде в 2015 году сформировано бюро экономической Ганзы, которое будет площадкой для активного сотрудничества русских ганзейских городов России и европейской Ганзы. В 2022 году членство российских городов в Ганзейском союзе было приостановлено.

Основные характеристики бюджета Великого Новгорода на 2021 год:

- прогнозируемый общий объём доходов бюджета Великого Новгорода в сумме 6,5 млрд рублей;
- общий объём расходов бюджета Великого Новгорода в сумме 6,5 млрд рублей;
- прогнозируемый дефицит бюджета Великого Новгорода — 0 рублей.

### **Крупные промышленные предприятия**

Производственный и промышленный потенциал города фактически определяет первая десятка наиболее крупных предприятий промышленности, таких как ПАО «Акрон», ООО «Амкор ТП Новгород», ООО «Мон' Дэлис Русь», ЗАО «Новгородский металлургический завод», группа предприятий «Сплав», ЗАО «Лактис», группа компаний «Адепт», ОАО «Дека», ООО ПК «Волховец», ОАО «ОКБ-Планета», ОАО "НПП ПО «Квант», ОАО "НПП «Старт», Новгородхлеб, ООО «Пауэрз» и ряд других предприятий, на которых производится 80 % всего объёма промышленной продукции.

### **Потребительский рынок и рынок услуг**

Оборот розничной торговли за 2020 год составил 68,9 млрд рублей, оборот общественного питания составил 2,7 млрд рублей. Торговое обслуживание населения города в 2020 году осуществляли 3 тысячи предприятий продовольственной и непродовольственной торговли. В городе работают 2 торговых центра, 6 гипермаркетов, 3 супермаркета, 1 распределительный центр, 3 розничных рынка, из них 1 универсальный и 2 сельскохозяйственных.

В Великом Новгороде представлены 17 федеральных сетевых компаний в 225 торговых, в частности в городе работают федеральные торговые сети «Пятёрочка», «Дикси», «Магнит», «7Я семья», «Fix Price», «Перекрёсток», «Осень», несколько городских торговых центров работают в формате гипермаркет: магазины федеральных сетей «Лента» (гипермаркеты на улицах Великая и Псковская), «Магнит» (гипермаркеты на улицах Державина и Кочетова), на улице Ломоносова открыт торгово-развлекательный центр «Мармелад».

Помимо многочисленных ресторанов, кафе, баров и прочих пунктов общественного питания, которые предлагают как традиционную русскую кухню, так и зарубежную, в городе открыты рестораны быстрого питания «Вкусно — и точка» и «KFC».

Бытовая техника и электроника представлена в магазинах торговых сетей «Эльдорадо», «М.Видео», «DNS», «Ситилинк» и многих других.

### Муниципальные финансы, уровень жизни и рынок труда

Среднемесячная номинальная заработная плата в экономике города (без учёта организаций, относящихся к субъектам малого предпринимательства) в январе-марте 2021 года составила 44 315 рублей и возросла на 5,5 % в сравнении с предыдущим годом.

На 1 апреля 2021 года численность безработных граждан составила 3 491 человек, уровень безработицы составил 2,7 % численности трудоспособного населения.

## 3.2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки представляет собой детальное перечисление фактических данных, включая юридические аспекты, информацию о владельце, а также информацию относительно существенных природных характеристик. Описание объектов оценки выполнено на основании данных, предоставленных Заказчиком (Таблице № 1.)

**Таблица 1. Описание объекта**

<b>Наименование Объекта оценки</b>	Помещение, назначение: нежилое(офисное), этаж №6, общей площадью 279,2 кв.м., кадастровый номер:53:23:8123206:68, адрес объекта: РФ, Новгородская область, г Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, дом 14а, помещение 41н. <u>Права на объект оценки – собственность АРТЕЛЬ «ГОРОД МАСТЕРОВ»</u> <u>Ограничения (обременения) –</u> Запрещение регистрации, Ипотека Специальные допущения: — Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются — При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности отчуждения, в процессе процедуры реализации оцениваемого имущества на торгах в рамках осуществления процедуры конкурсного производства. — Оценка ликвидационной стоимости производится с учетом срока экспозиции – 3 месяца.
<b>Адрес объекта</b>	РФ, Новгородская область, г Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, дом 14а, помещение 41н.
<b>Общая площадь нежилого помещения, кв. м</b>	279,2
<b>Описание<sup>5</sup> здания</b>	
<b>Назначение</b>	Нежилое (административное здание)
<b>Общая площадь, кв.м.</b>	3 967 м <sup>2</sup>
<b>Кол-во этажей</b>	6
<b>Материал стен</b>	ж/б панели
<b>Год ввода в эксплуатацию:</b>	1978
<b>Состояние физическое</b>	хорошее
<b>Описание помещения</b>	
<b>Описание<sup>6</sup></b>	Помещение, назначение: нежилое(офисное), этаж №6, общей площадью 279,2 <sup>7</sup> кв.м., кадастровый номер:53:23:8123206:68, адрес объекта: РФ, Новгородская область, г Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, дом 14а, помещение 41н.
<b>Полы</b>	Линолиум, санузел плитка
<b>Стены</b>	Покраска, санузел плитка низ 1,5 метра

<sup>5</sup> <https://novgorod.cian.ru/ofisnoe-zdanie-na-ulkorsunova14a-velikiy-novgorod-66093/>

<sup>6</sup> Свободный доступ к части помещений отсутствует

<sup>7</sup> <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Потолок	Побелка
Окна	Стеклопакеты, санузел деревянные
Дверь	железная
Уровень отделки	Требует косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Не используется
Документы, используемые оценщиком для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки	1. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах № КУВИ-001/2025-143599937 от 22.07.2025 (бстр.) 2. Выписка из ЕГРН (сведения из ЕГРН) № КУВИ-001/2025-139729577 от 16.07.2025 (2стр.)

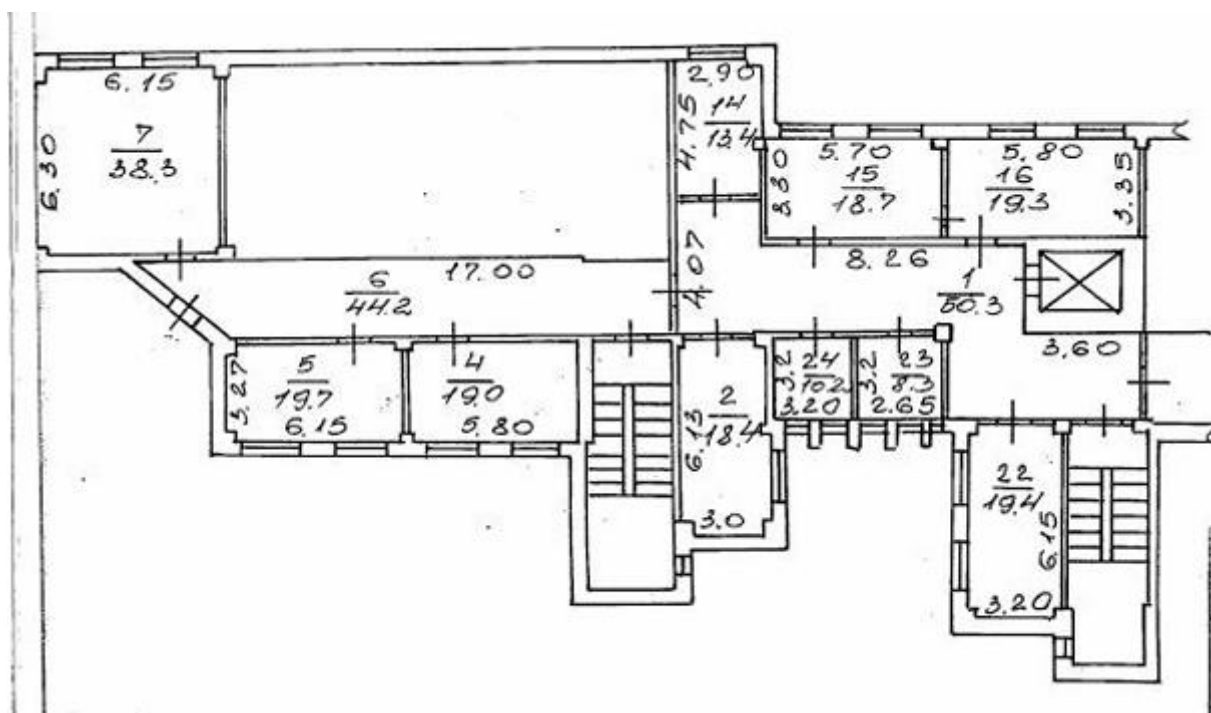


Рисунок 3  
Поэтажный<sup>8</sup> план ОО

<sup>8</sup> Согласно Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах № КУВИ-001/2025-143599937 от 22.07.2025

**Фотографии объекта оценки.**





## АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Стандарты оценки требуют отдельно анализировать наиболее эффективное использование участка земли как условно незастроенного и участка земли с существующей застройкой для выявления оптимального варианта использования собственности.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщиков в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех юридически допустимых, физически осуществимых, финансово приемлемых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется проверкой на соответствие рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

физической осуществимости - рассмотрение технологически и технически реальных для данного объекта способов его использования;

юридической правомочности - рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании территорий, положениям законодательства о памятниках истории и культуры (местного и общероссийского значения), нормам экологическим права, санитарным требованиям и т.д.;

финансовой оправданности - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые в итоговом значении будут приносить положительные доходы владельцу объекта;

максимальной эффективности - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, юридически правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет формировать максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта.

***В результате проведенного исследования наиболее эффективного варианта использования объектов исследования, оценщик пришел к следующему выводу:***

***Объект оценки будет иметь максимальную рыночную стоимость в случае использования: нежилое помещение свободного (офисного) назначения.***

## 4. КРАТКИЙ ОБЗОР СОСТОЯНИЯ ЭКОНОМИКИ РОССИИ, ОТРАСЛИ, РЕГИОНА

### 4.1 КРАТКИЙ ОБЗОР НА 2026 ГОД СОСТОЯНИЯ ЭКОНОМИКИ РОССИИ <sup>9</sup>

За период с 25 февраля по 2 марта (6 дней) инфляция замедлилась – 0,08% н/н. На продовольственные товары околонулевой рост цен (0,04% н/н): возобновилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-0,49% н/н), на остальные продукты питания темпы роста цен снизились до 0,09% н/н. В сегменте непродовольственных товаров рост цен замедлился до 0,06% н/н, в секторе наблюдаемых услуг<sup>1</sup> – до 0,09% н/н.

1. За период с 25 февраля по 2 марта 2026 года темпы роста потребительских цен снизились до 0,08% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,04% н/н. Плодоовощная продукция подешевела на -0,5% н/н. Увеличились темпы удешевления огурцов (до -7,2% н/н), цены на яблоки снизились на -0,2% н/н. На остальные продукты питания темпы роста цен снизились до 0,09% н/н. Подешевели макаронные и крупяные изделия (-0,1% н/н),

<sup>9</sup>

[https://www.economy.gov.ru/material/file/download/61f248d64a09c0cbb0febca4e0dd024d/o\\_tekushchey\\_cenovoy\\_situacii\\_4\\_marta\\_2026\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/download/61f248d64a09c0cbb0febca4e0dd024d/o_tekushchey_cenovoy_situacii_4_marta_2026_goda.pdf)

продолжилось снижение цен на масло подсолнечное (-0,1% н/н), масло сливочное (-0,2% н/н), молоко (-0,1% н/н), сыр (-0,3% н/н), а также свинину (-0,2% н/н) и мясо кур (-0,3% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,06% н/н. Подешевели электро- и бытовые приборы (-0,1% н/н) и одежда (-0,1% н/н). На легковые автомобили сохранился околонулевой рост цен (0,02% н/н): на отечественные авто цены стабильны третью неделю подряд, на импортные авто – замедление до околонулевых темпов (0,02% н/н). Продолжили дешеветь строительные материалы (-0,1% н/н). На бензин рост цен замедлился до 0,1% н/н, дизельное топливо подешевело на -0,03% н/н.

4. В сегменте наблюдаемых услуг за период с 25 февраля по 2 марта 2026 года темпы роста цен снизились до 0,09% н/н. Снизились цены на поездку на отдых на Черноморское побережье России (-2,3% н/н), замедлился рост цен на поездки на отдых в ОАЭ (до 0,1% н/н). Темпы роста цен на бытовые услуги снизились до 0,2% н/н.

### **Мировые рынки**

5. В период с 25 февраля по 2 марта на мировых рынках продовольствия динамика изменения цен находилась в диапазоне от -4,7% 1 Включают туристические, регулируемые и бытовые услуги. РЕЗЮМЕ до +3,6% (от -2,4% до +7,9% недель ранее). В годовом выражении в феврале стоимость продовольствия увеличилась на 0,7% г/г. После роста недель ранее подешевели сахар-сырец (-4,7%) и свинина (-0,6%), продолжили снижаться цены на говядину (-2,9%). Котировки на пшеницу в США (+1,1%) и во Франции (+0,2%), кукурузу (+0,8%), белый сахар (+1,6%) и соевое масло (+3,6%) сохранили положительную динамику. Стоимость соевых бобов и пальмового масла не изменилась.

6. На мировом рынке удобрений цены в среднем снизились на 0,4% (+2,4% на прошлой неделе) на фоне уменьшения стоимости азотных удобрений (-0,7%) и стабилизации смешанных удобрений. В годовом выражении в феврале отмечается увеличение котировок на 8,5%.

7. На мировом рынке черных металлов фиксируется незначительный рост на 0,4% (стабилизация на прошлой неделе) в связи с удорожанием железной руды (+0,7%) и металлопроката (+1,3%). Подешевел металлолом (-0,4%), а стоимость арматуры не изменилась относительно прошлой недели. В годовом выражении в феврале цены на черные металлы снизились на 0,8% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены снизились в среднем на 2,1% (+4,5% на прошлой неделе) вследствие снижения стоимости меди (-1,7%) и никеля (-5,3%). Цены на алюминий продолжили рост (+0,6%). В годовом выражении в феврале цветные металлы подорожали на 22,5% г/г.

## О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 25 ФЕВРАЛЯ ПО 2 МАРТА (РОССТАТ)

	2026 год на 2 мар				2025 год
	г/г	25 фев - 2 мар	17 - 24 фев	январь (м/м)	март (м/м)
<b>Индекс потребительских цен</b>	<b>5,72*</b>	<b>0,08</b>	<b>0,19</b>	<b>1,62</b>	<b>0,65</b>
<b>Продовольственные товары</b>	<b>5,17</b>	<b>0,04</b>	<b>0,13</b>	<b>1,95</b>	<b>0,83</b>
- без плодоовощной продукции	6,50	0,09	0,13	1,00	0,92
- плодоовощная продукция	-3,13	-0,49	0,13	8,76	0,25
<b>Непродовольственные товары</b>	<b>3,21</b>	<b>0,06</b>	<b>0,14</b>	<b>0,61</b>	<b>0,14</b>
- без бензина	1,94	0,06	0,12	0,49	0,08
- бензин автомобильный	11,72	0,07	0,26	1,35	0,55
<b>Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)</b>	<b>13,74</b>	<b>0,09</b>	<b>0,37</b>	<b>2,85</b>	<b>0,49</b>
		<b>25 фев - 2 мар</b>	<b>17 - 24 фев</b>	<b>январь (м/м)</b>	<b>март (м/м)</b>
<b>Основные социально значимые продовольственные товары</b>					
<b>Мясо и птица</b>					
Говядина		0,31	0,58	2,13	2,06
Баранина		0,05	-0,57	0,44	0,38
Свинина		-0,23	-0,15	0,72	0,50
Куры		-0,27	-0,40	-0,13	-1,65
<b>Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука</b>					
Мука		0,36	-0,26	0,82	1,40
Пшеница		0,31	0,21	-0,05	-0,02
Хлеб		0,21	0,23	1,06	1,60
Рис		-0,07	0,03	-0,18	-1,25
Крупа гречневая		-0,31	0,07	0,73	-1,20
<b>Прочие продовольственные товары</b>					
Яйца		3,29	3,94	1,15	-3,98
Сахар		0,43	0,52	-0,40	-0,11
Соль		0,20	0,03	0,11	0,77
Рыба		0,15	0,26	1,26	3,00
Вермишель		-0,03	0,08	0,74	0,55
Кефир		-0,05	0,10	0,69	-
Масло подсолнечное		-0,06	-0,47	0,20	-0,05
Молоко		-0,10	-0,09	0,53	1,33
Чай		-0,11	-0,08	0,40	1,40
Масло сливочное		-0,17	-0,49	-0,14	0,17
<b>Детское питание</b>					
Консервы мясные		0,32	0,36	1,80	0,59
Смеси сухие молочные		-0,03	0,24	-0,14	0,29
Консервы фруктово-ягодные		-0,24	-0,10	1,81	-0,08
Консервы овощные		-0,29	-0,80	0,99	1,75
<b>Фруктово-овощная продукция</b>					
Томаты		3,80	2,48	17,98	9,43
Морковь		2,52	2,61	7,85	4,66
Капуста		1,42	0,74	7,21	8,19
Картофель		1,10	1,36	9,41	17,22
Лук		1,04	0,45	5,28	1,67
Яблоки		-0,24	0,39	4,29	1,57
Огурцы		-7,15	-3,76	32,68	-26,31
<b>Отдельные непродовольственные товары</b>					
Медикаменты		0,14	0,20	0,71	1,32
Бензин		0,07	0,26	1,35	0,55
Автомобиль иностранный		0,02	0,05	1,66	-0,10
Автомобиль отечественный		0,00	0,00	1,24	0,04
Строительные материалы		-0,14	-0,15	0,37	0,51
<b>Отдельные услуги</b>					
Бытовые		0,22	0,36	1,58	1,04
Регулируемые		0,02	0,08	3,23	0,07
Туристические		-0,26	2,18	5,04	1,81

\* Инфляция год к году может быть уточнена с учетом выхода 13 марта отчетных данных Росстата за февраль.

## О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 25 ФЕВРАЛЯ ПО 2 МАРТА

	2026 г.									25/24
	с начала месяца	02.03.2026	25.02.2026	25 фев-2 мар	17-24 фев	февраль (с нач. года)	февраль (з/з)	февраль (м/м)	январь (м/м)	
<b>Продовольствие</b>										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	7,1	<b>212</b>	209	1,1	5,7	13,6	-5,3	7,0	-1,1	-6,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	-0,7	<b>229</b>	228	0,2	1,8	2,5	-4,7	2,3	0,7	-2,3
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	4,1	<b>175</b>	174	0,8	0,6	1,2	-11,8	0,9	-3,0	3,9
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	2,1	<b>414</b>	407	1,6	1,2	-3,3	-24,9	-4,0	-1,5	-16,4
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-2,5	<b>307</b>	322	-4,7	7,9	-7,3	-28,9	-4,6	-1,0	-18,2
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	9,4	<b>428</b>	428	-0,1	0,6	11,1	8,6	7,2	-2,4	-5,4
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	17,5	<b>1386</b>	1338	3,6	4,7	29,5	25,8	12,2	2,4	10,9
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	6,0	<b>505</b>	497	1,5	2,2	17,5	6,7	7,6	3,4	3,9
Пальмовое масло (Роттердам CF Малайзия/Индонезия), долл./т	2,5	<b>1047</b>	1048	-0,1	0,6	5,7	3,1	4,9	0,8	9,4
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-1,9	<b>7790</b>	8025	-2,9	-2,4	2,3	35,4	1,5	5,3	26,4
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	9,5	<b>2107</b>	2121	-0,6	3,8	12,3	3,6	4,5	4,3	8,4
<b>Индекс продовольственных цен ФАО</b>										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,4	-
т/г	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,6	4,3
<b>Удобрения</b>										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	0,4	<b>628</b>	628	0,0	-0,4	0,0	4,6	1,1	0,5	23,2
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	5,8	<b>466</b>	469	-0,7	5,3	20,4	12,5	10,8	10,9	24,4
<b>Черные и цветные металлы</b>										
Железная руда (фьючерс Чикаго), долл./т	-5,5	<b>100</b>	99	0,7	-0,6	-6,8	-5,6	-6,2	0,1	-7,6
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	-0,1	<b>374</b>	376	-0,4	-0,1	1,5	5,1	0,3	1,7	-8,0
Арматура (фьючерс LME), долл./т	-0,7	<b>556</b>	556	0,0	0,0	-1,3	-2,0	-1,0	0,3	-5,4
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	2,4	<b>472</b>	466	1,3	0,9	4,7	-0,7	1,0	2,0	-10,7
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	2,5	<b>3194</b>	3175	0,6	2,3	6,6	17,6	-1,0	7,2	7,4
Медь (фьючерс LME), долл./т	-0,5	<b>13107</b>	13331	-1,7	5,1	5,1	39,0	0,7	9,9	7,6
Никель (фьючерс LME), долл./т	-4,5	<b>16977</b>	17933	-5,3	6,2	2,6	11,1	-2,8	18,3	-10,6

## 4.2 КРАТКИЙ ОБЗОР ЭКОНОМИКИ РЕГИОНА

### ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ 2025 ГОДА<sup>10</sup>

(по данным Новгородстата)

Индекс промышленного производства в области за отчетный период составил **109,0 %**.



Индекс производства в обрабатывающих производствах составил 110,0 % к уровню 2024 года, в добыче полезных ископаемых – 89,4 %, в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 105,3 %, в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,6 %.

Увеличение индекса производства отмечено в следующих видах экономической деятельности:

- деятельность полиграфическая и копирование носителей информации (107,5 %);
- производство химических веществ и химических продуктов (104,5 %);
- производство компьютеров, электронных и оптических изделий (2,6 раза);
- производство резиновых и пластмассовых изделий (3,5 раза);
- производство прочих готовых изделий (108,4 %);
- производство одежды (103,3 %);
- производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (125,9 %);
- производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (109,1 %);
- производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (111,3 %);
- ремонт и монтаж машин и оборудования (115,4 %);
- производство металлургическое (103,1 %).

В Новгородской области на 10 января 2026 года осуществляют деятельность 22221 субъект малого и среднего предпринимательства (далее субъекты МСП), из них 15647 индивидуальных предпринимателей и 6574 юридических лица.

В структуре субъектов МСП по видам экономической деятельности наибольшую долю занимает оптовая и розничная торговля 30,0 %, сфера предоставления персональных услуг -

<sup>10</sup>Открытые данные на момент проведения оценки <https://www.novreg.ru/deyatelnost/ekonomika-i-finansy/index.php>

14,0 %, транспортировка и хранение – 13,2 %. Доля строительства составляет 11,4 %, обрабатывающих производств – 10,2 %, профессиональной, научной и технической деятельности – 6,5 %; деятельности по операциям с недвижимым имуществом – 5,7 %, производства сельскохозяйственной продукции – 5,0 %, деятельности гостиниц и предприятий общественного питания – 3,0%; прочих видов деятельности - 1,0 %.

На 31 декабря 2025 года количество самозанятых граждан составляет 47928 человек.

В 2025 году производство основных видов продукции животноводства в хозяйствах всех категорий составило: мяса (скот и птица на убой в живом весе) – 139,6 тыс. тонн (109,3 % к 2024 году), молока – 64,6 тыс. тонн (96,3 %), яиц – 110,5 млн штук (130,1 %).

Средний надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях составил 6355 килограммов и увеличился на 2,5 % к уровню 2024 года, средняя яйценоскость кур-несушек составила 248 штук и увеличилась на 13,2 % к уровню 2024 года.

В 2025 году объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», составил 40,3 млрд рублей, 85,6 % к уровню 2024 года в сопоставимых ценах.

Общая площадь введенных в действие жилых домов составила 401,5 тыс. кв. м, 118,8 % к 2024 году.

Оборот розничной торговли на территории области составил 209,1 млрд рублей, 103,0 % к 2024 года в сопоставимых ценах.

Крупные и средние организации обеспечили 69,8 % оборота розничной торговли, малые организации и микропредприятия – 17,2 %, индивидуальные предприниматели, осуществляющие торговлю вне рынка – 12,0 %, розничные рынки и ярмарки – 1,0 %.

Объем продажи пищевых продуктов (включая напитки) и табачных изделий в 2025 году составил 109,2 млрд рублей, что на 1,6 % больше, чем в 2024 году, непродовольственных товаров – 99,8 млрд рублей, или на 4,4 % больше.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов (включая напитки) и табачных изделий составил 52,3 %, непродовольственных товаров – 47,7 %.

В 2025 году населению области было оказано платных услуг всеми хозяйствующими субъектами на 51,2 млрд рублей, что выше на 0,6 % уровня 2024 года.

Цены на товары и платные услуги населению на потребительском рынке области с начала года увеличились на 6,72 %. Продовольственные товары - на 7,68 %, непродовольственные товары - на 3,31 %, платные услуги населению - на 9,44 %.

Уровень зарегистрированной безработицы на 01 января 2026 года составил 0,4 % от численности рабочей силы, что на 0,1 п.п. выше, чем на 01 января 2025 года.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в расчете на одного работающего в экономике области за январь-ноябрь 2025 года составила 70341,0 рубля, 115,7 % к уровню января-ноября 2024 года.

#### **4.3. ОБЗОР РЫНКА ПРОДАЖ НЕДВИЖИМОСТИ**

Рынок недвижимости представляет собой сферу вложения капитала в объекты недвижимости и систему экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью.

Этот рынок по своей природе заметно отличается от тех рынков, которые в экономической науке принято называть высокоорганизованными, и имеет ряд специфических особенностей. Анализ рынка недвижимости ложится в основу любого проекта развития и освоения территорий. Для подготовки качественной и достоверной аналитики используются только эксклюзивные и проверенные статистические данные, накопленные в процессе длительной работы на рынке недвижимости. Качество любой аналитики строится на качестве

этих статистических данных. Сложность аналитики в недвижимости заключается именно в наличии единых качественных источников информации, которая объясняется закрытостью рынка. Предложение рынка изучается на основании следующих источников:

- открытые и закрытые базы недвижимости, которые, как правило, аккумулируют в себе информацию из различных рекламных источников и баз агентств недвижимости;
- собственные базы недвижимости компании, которые позволяют хранить историю по объектам недвижимости;
- открытые источники – Интернет, специализированные СМИ;
- официальные источники - данные государственных статистических органов по объёмам ввода жилья, статистика зарегистрированных сделок с недвижимостью и т.п.

Но наибольшую сложность при анализе рынка недвижимости представляет собой сбор статистической информации по спросу. Здесь, как правило, применяется одновременно несколько методик:

- сбор собственной статистики компании по обращениям клиентов - как качественной, так и количественной;
- использование косвенных источников – базы данных владельцев товаров с аналогичной покупательской аудиторией;
- экспертные опросы;
- накопленные данные по реализации площадей на рынке за истекшие периоды;
- официальные источники – статистика зарегистрированных сделок с недвижимостью в динамике, социологические данные и пр.

Рассмотрение рынка недвижимости невозможно без его сегментации.

Сегментация рынка недвижимости – это разделение его на однородные группы покупателей. Одним из сегментов рынка недвижимости является рынок коммерческой недвижимости к которому относится оцениваемый объект.

Местоположение – один из важнейших факторов, формирующих цены на рынке объектов коммерческого назначения.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность:

- изменение общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменение в денежной политике правительства и политике коммерческих банков, определяющих доступность средств финансирования сделок купли-продажи недвижимости;
- изменение в законодательстве по регулированию рынка недвижимости и в налоговом законодательстве;
- изменение ситуации на рынке капитала вследствие нестабильности валютных курсов, динамики процентных ставок, темпов инфляции и инфляционных ожиданий.

В настоящее время на региональном рынке коммерческой недвижимости органами местного самоуправления принята следующая классификация нежилых помещений:

Таблица 1

Вид нежилых помещений	Использование нежилых помещений
Торговые	Универсамы, продовольственные и промтоварные магазины, универмаги, книжные магазины и другие предприятия оптовой и розничной торговли.
Производственные	Цехи, мастерские, тех. лаборатории и другие предприятия, в которых происходит технологический процесс, трансформаторные, вентиляционные и холодильные камеры, калориферные, котельные, водомерные узлы, помещения насосных станций и станций подкачек, специализированные овощехранилища. Автоматические телефонные станции, информационно-вычислительные центры, проектные, конструкторские организации, автосервис.
Складские	Склады различных назначений для длительного хранения материалов, продуктов, деталей, полуфабрикатов, готовых изделий и других материальных ценностей, пункты приема стеклотары.

Коммунально-бытовые	Дома быта и комбинаты бытового обслуживания. Ателье и мастерские, обслуживающие население по ремонту и изготовлению одежды, головных уборов, обуви, бытовых приборов, часов, фотоаппаратуры и т.п. Парикмахерские, бани, приемные пункты прачечных, химчисток, фотоателье, ателье проката, по уборке квартир, машинописных и переплетных работ, по приему вторичного сырья. Ломбарды, гостиницы, справочные бюро, предприятия ритуальных услуг, почтовые отделения, диспетчерские пункты. Видеосалоны, компьютерные залы. Юридические консультации краевой коллегии адвокатов.
Общественное питание	Предприятия, занимающиеся производством и реализацией продукции общественного питания.
Театрально-зрелищные	Клубы, театры, кинотеатры.
Аптеки	Аптеки готовых лекарственных форм, аптеки, обслуживающие медицинские учреждения и изготавливающие лекарственные препараты.
Творческие	Мастерские и студии художников, скульпторов, архитекторов, модельеров, дизайнеров, редакции газет и журналов, студии телерадиокомпаний.
Просветительские	Учебные заведения, лектории, интернаты, детские сады и ясли, колледжи, гимназии и другие организации, действующие на основании Закона РФ «Об образовании», музеи, библиотеки, выставочные залы, методические центры, кружки и курсы различного направления.
Медицинские	Больницы, поликлиники, амбулатории, диспансеры, врачебные консультации, здравпункты, санитарно-эпидемиологические станции, медлаборатории, лечебно-трудовые мастерские, медицинские кабинеты, центры социальной адаптации, станции скорой помощи, судмедэкспертиза.
<b>Офисные</b>	<b>Офисы, иные службы неторгового и непромышленного характера, используемые организациями (в т.ч. некоммерческими) и предприятиями.</b>
Гаражи	Гаражи или боксы предприятий и организаций.
Банки	Банки, пункты обмена валюты, финансовые компании, фирмы, осуществляющие операции с ценными бумагами, страховые компании, ломбарды.
Увеселительные заведения	Казино, ночные клубы.
Спортивные	Спортивные комплексы и залы.
Архивы	Архивы государственных, муниципальных предприятий и учреждений.
Развлекательные центры	Залы игровых автоматов, дискотеки.
Агентства	Охранно-сыскные агентства, лизинговые компании, рекламные агентства.

Однако на местном рынке коммерческой недвижимости сложилось более укрупненное позиционирование: рынок торговых, офисных, производственных и складских помещений

Большой разброс цен в данном сегменте рынка обуславливается следующими факторами:

- **местоположение** объекта:
- близость к транспортным развязкам и основным ж/д- и автомагистралям;
- активность экономического окружения и перспективы развития района расположения;
- наличие стоянки для грузового транспорта;
- наличие площадок для разгрузки / погрузки материалов;
- удобство подъезда;
- окружение объекта;
- возможность расширения производственных мощностей (наличие свободного от застройки участка или возможность выкупа соседнего).
- архитектурно-планировочные особенности объекта (год постройки, класс конструктивных систем, этажность и пр.);
- состав дополнительной инфраструктуры (наличие ж/д ветки, очистных сооружений, грузоподъемного оборудования и пр.);
- класс качества и техническое состояние строений;
- состав инженерных коммуникаций.

Позиционирование объекта оценки – определение, по ряду существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям продажи (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам, по уровню цен на аналогичные объекты.

**Объект оценки** можно отнести к сегментам рынка недвижимости: «**офисные объекты**» (объекты свободного назначения).

Оценщик провел исследование рынка продаж и аренды помещений «свободного назначения» («офисные объекты»), расположенные выше подвальных (цокольных) этажей в помещениях в г. Великий Новгород (Таблица 3,4).

Таким образом:

диапазон **стоимости 1 кв.м.** помещений **на март 2026** по г. Великий Новгород, без учета скидки на торг составляет от 34 774 до 95 395 руб., средняя стоимость 1 кв.м. **55 165** руб.

диапазон **цен арендной ставки** офисной недвижимости **на март 2026** года по г. Великий Новгород составляет: от 382 до 765 руб. за кв.м. без учета торга, а также коммунальных платежей, средняя стоимость 1 кв.м. **588** руб.

**Рынок продаж и аренды помещений** «свободного назначения» («офисные объекты»), расположенные выше подвальных (цокольных) этажей в помещениях г. Великий Новгород **умеренно развит**, в рамках настоящего отчета признан **умеренно активным**.

На основании анализа рынка выявлено, что основными факторами, влияющими на стоимость, являются:

- **Местоположение** объекта в городе
- Площадь объекта;
- Тип объекта недвижимости;
- Тип входа;
- Занимаемый этаж;
- Состояние здания, в котором расположен объект;
- Состояние внутренней отделки;
- Инженерные коммуникации;
- Наличие парковки.
- Наличие вспомогательных помещений.

**Анализ рынка продаж помещений «свободного назначения» («офисные объекты»),  
расположенные выше подвальных (цокольных) этажей в помещениях в г. Великий Новгород**

№п/п	Местонахождение	Вид использования	Тип помещения	Площадь, кв.м.	Этажность	Цена объекта, руб.	Цена 1 кв.м. объекта, руб.	Состояние	Дополнительное описание	Условия рынка	Дата предложения	Источник
1	Новгородская область, Великий Новгород, Большая Санкт-Петербургская ул., 80	свободного назначения( под офис)	помещение	320	4 из 4	14 999 999	46 875	стандарт	Продам помещение. Первая линия улицы Б. Санкт-петербургская. 4 этаж.	предложение	Март 2026	<a href="https://novgorod.cian.ru/sale/commercial/324247889/?mlSearchSessionGuid=a70da8b4d0a38c30681e3a49bcbad8e">https://novgorod.cian.ru/sale/commercial/324247889/?mlSearchSessionGuid=a70da8b4d0a38c30681e3a49bcbad8e</a>
2	Новгородская область, Великий Новгород, Большая Московская ул., 24	свободного назначения( под офис)	помещение	152	3 из 3	14 500 000	95 395	стандарт	Предлагаем к покупке помещение свободного назначения, расположенного <b>в самом проходимо м районе</b> Великого Новгорода.	предложение	Февраль 2026	<a href="https://novgorod.cian.ru/sale/commercial/326091431/?mlSearchSessionGuid=4d73147f14e4fe5f9d2fa7f964b0595c">https://novgorod.cian.ru/sale/commercial/326091431/?mlSearchSessionGuid=4d73147f14e4fe5f9d2fa7f964b0595c</a>
3	Новгородская область, Великий Новгород, Хутынская ул., 5	офисного назначения	помещение	135,4	1 и 2 из 2	4 999 000	36 920	стандарт	Продается помещение, которое может быть использовано как под офис, так и под квартиру ( <b>по документа м квартиры</b> ).	предложение	Декабрь 2025	<a href="https://novgorod.cian.ru/sale/commercial/324384378/?mlSearchSessionGuid=4d73147f14e4fe5f9d2fa7f964b0595c">https://novgorod.cian.ru/sale/commercial/324384378/?mlSearchSessionGuid=4d73147f14e4fe5f9d2fa7f964b0595c</a>

									расположенное на 1 и 2 этаже.			
4	Новгородская область, Великий Новгород, Хутынская ул., 20	свободного назначения	помещение	433	1 из 1	20 500 000	47 344	стандарт	Арт. 91509235. ЦЕНА НИЖЕ РЫНКА!!! <b>Участок 11 соток. Цена за коммерцию + дом!!</b> Одноэтажное здание 120 кв.м.	предложение	Март 2026	<a href="https://novgorod.cian.ru/sale/commercial/326544668/?mlSearchSessionGuid=0cb2e31bb97f2e164d8fb549368c83a1">https://novgorod.cian.ru/sale/commercial/326544668/?mlSearchSessionGuid=0cb2e31bb97f2e164d8fb549368c83a1</a>
5	Новгородская область, Великий Новгород, ул. Зелинского, 7	свободного назначения	помещение	383	1 из 5	18 900 000	49 347	стандарт	Предлагаем к продаже помещение свободного назначения, в Западном микрорайоне, на <b>улице Зелинского д 7. внутри квартала без транспортной доступности.</b>	предложение	Январь 2026	<a href="https://novgorod.cian.ru/sale/commercial/321541430/?mlSearchSessionGuid=0cb2e31bb97f2e164d8fb549368c83a1">https://novgorod.cian.ru/sale/commercial/321541430/?mlSearchSessionGuid=0cb2e31bb97f2e164d8fb549368c83a1</a>

6	Новгородская обл., Великий Новгород, Нехинская ул., 55Б р-н Западный	свободного назначения (под офис)	помещение	216,1	1 из 2	18 000 000	83 295	стандарт	Продам/сдам в аренду помещение свободного назначения. 216.1м2 от собственника. Под любую деятельность. Вода, электричество, отопление всё есть. Тип здания: <b>административное здание</b>	предложено	Февраль 2026	<a href="https://www.avito.ru/velikiy-novgorod/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-a-216.1-m-4673545203?context=H4slAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI0dFBSNmUxSENKbWZlZHIjIj9O31UyD8AAAA">https://www.avito.ru/velikiy-novgorod/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-a-216.1-m-4673545203?context=H4slAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI0dFBSNmUxSENKbWZlZHIjIj9O31UyD8AAAA</a>
7	Новгородская обл., Великий Новгород, пр-т <b><u>Александра Корсунова, 28</u></b> р-н Западный	свободного назначения	помещение	115	цоколь	3 999 000	34 774	стандарт	Лаунж-пространство (бар) в Западном районе. <b>Уступка права аренды. пр-т <u>Александра Корсунова, 28</u></b>	предложено	Февраль 2026	<a href="https://www.avito.ru/velikiy-novgorod/kommercheskaya-nedvizhimost/launzh-bar-115-m-4745652943?context=H4slAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI0dFBSNmUxSENKbWZlZHIjIj9O31UyD8AAAA">https://www.avito.ru/velikiy-novgorod/kommercheskaya-nedvizhimost/launzh-bar-115-m-4745652943?context=H4slAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjSb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI0dFBSNmUxSENKbWZlZHIjIj9O31UyD8AAAA</a>
8	Новгородская обл., Великий Новгород, пр-т <b><u>Александра Корсунова, 14а</u></b> р-н Западный	свободного назначения (под офис)	помещение	114	6 из 6	5 400 000	47 368	стандарт	Предлагается в продажу офисное помещение площадью 114 кв. м. в ОЦ, по адресу: пр. А. Корсунова, д. 14а.	предложено	Март 2026	<a href="https://velikiy-novgorod.restate.ru/obj/prodazha-ofisa-pr-kt-aleksandra-korsunova-14a-13666950/">https://velikiy-novgorod.restate.ru/obj/prodazha-ofisa-pr-kt-aleksandra-korsunova-14a-13666950/</a>

**Анализ рынка аренды помещений «свободного назначения» («офисные объекты»),  
расположенные выше подвальных (цокольных) этажей в помещениях в г. Великий Новгород:**

№ п/п	Местонахождение	Вид использования	Тип помещения	Этажность	Площадь улучшений зем.уч-ка, кв.м.	Арендная плата в месяц улучшений зем.уч-ка, руб.	Арендная плата 1 кв.м улучшений зем.уч-ка,руб.	Состояние	Дополнительное описание	Условия рынка	Дата предложения	Источник
1	Новгородская область, Великий Новгород, ул. Германа д.25	свободного назначения( под офис)	помещение	4 из 4	500	340000	680	стандарт	АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРА Предлагаются в аренду <b>офисные помещения</b> , площадью до 500 кв.м., расположенные по адресу: ул. Германа, д. 25.	предложение	Март 2026	<a href="https://novgorod.ci an.ru/rent/commercial/322477632/?context=3.7APFbulb1z1.u8CaffOW8H4Qh1Xy8-Aj6ZXTG7gJl8_xG5a6wKxWbkYcqf_6Y4980t4iNlFtF_pgUJl9KjiraGRu6YuWi8j4rmMewMWFwGHaU6RQ1p5vg&amp;mlSearchSessionGuid=8d0fe19acc588be93404965231fa9803">https://novgorod.ci an.ru/rent/commercial/322477632/?context=3.7APFbulb1z1.u8CaffOW8H4Qh1Xy8-Aj6ZXTG7gJl8_xG5a6wKxWbkYcqf_6Y4980t4iNlFtF_pgUJl9KjiraGRu6YuWi8j4rmMewMWFwGHaU6RQ1p5vg&amp;mlSearchSessionGuid=8d0fe19acc588be93404965231fa9803</a>
2	Новгородская область, Великий Новгород, просп. Мира, 32к1	свободного назначения( под офис)	помещение	3 из 5	101,9	71330	700	стандарт	Представляем Вашему вниманию помещение площадью 101.9 м <sup>2</sup> в <b>сердце западного района</b> — ваш бизнес в эпицентре жизни!	предложение	Март 2026	<a href="https://novgorod.ci an.ru/rent/commercial/325796736/?context=3.8-yNWUSe7vk_0241FKT5LbXttm1j1orOfiHEjm6WWMkFcONRFYyDp9OxoNm6vic0Tdx d_ZG6XCgoc08Q5ICPlaw9RlqXjUVBypenei5ms7J7ealf-So1g&amp;mlSearchSessionGuid=2c4c0950527667d3e37218a8e5c6d597">https://novgorod.ci an.ru/rent/commercial/325796736/?context=3.8-yNWUSe7vk_0241FKT5LbXttm1j1orOfiHEjm6WWMkFcONRFYyDp9OxoNm6vic0Tdx d_ZG6XCgoc08Q5ICPlaw9RlqXjUVBypenei5ms7J7ealf-So1g&amp;mlSearchSessionGuid=2c4c0950527667d3e37218a8e5c6d597</a>

3	Новгородская область, Великий Новгород, Сырковское ш., 3 р-н Завокзальный	свободного назначения( под офис)	помещение	2 из 2	263	150000	570	стандарт	Сдаю помещение на первой линии Сырковского шоссе в <b>административном здании</b> въезда на промзону Сырковское шоссе, 3.	предложение	Январь 2026	<a href="https://novgorod.ci an.ru/rent/commercial/314101472/?context=3.fullFgNIDWB8.PHU9yv9i0Tn uFrFE0A8MeK5Jm3 fxGijx2WlseiV47sqj ebor52QqOx9fivs5 sW1BpP80Sp9APqP xdEhCgmVln7PuPjh JTMbFGswXg65gDg &amp;mlSearchSession Guid=8d0fe194cc5 88be93404965231f a9803">https://novgorod.ci an.ru/rent/commercial/314101472/?context=3.fullFgNIDWB8.PHU9yv9i0Tn uFrFE0A8MeK5Jm3 fxGijx2WlseiV47sqj ebor52QqOx9fivs5 sW1BpP80Sp9APqP xdEhCgmVln7PuPjh JTMbFGswXg65gDg &amp;mlSearchSession Guid=8d0fe194cc5 88be93404965231f a9803</a>
4	Великого Новгорода по адресу: ул. Германа, д. 37 р-н Торговая сторона	свободного назначения( под офис)	помещение	3 и 4 из 4	500	400000	800	стандарт	АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ. Предлагаются в аренду офисное помещение площадью от 500 кв. м. до 1000 (аренда этажа), расположенные в центре Великого Новгорода по адресу: ул. Германа, д. 37	предложение	Март 2026	<a href="https://novgorod.ci an.ru/rent/commercial/326115294/?context=3.J3ELOsUx- 8.bouC2kT53mr93 G4oUbilv6debclpx kCM3WJ5- J6S80LkJNHbGUub XxyK1JE9WKHvQK QuanP_miWrHPY4 miMgcNnFTGxiAV ppLl- DK1iQ&amp;mlSearchSessionGuid=8d0fe19 4cc588be93404965 231fa9803">https://novgorod.ci an.ru/rent/commercial/326115294/?context=3.J3ELOsUx- 8.bouC2kT53mr93 G4oUbilv6debclpx kCM3WJ5- J6S80LkJNHbGUub XxyK1JE9WKHvQK QuanP_miWrHPY4 miMgcNnFTGxiAV ppLl- DK1iQ&amp;mlSearchSessionGuid=8d0fe19 4cc588be93404965 231fa9803</a>
5	Новгородская обл., Великий Новгород, Донецкий район, Хутынская ул., 25к1	свободного назначения	помещение	цоколь	36,5	18500	507	стандарт	От собственника. В наличии помещения: 36,5 кв новый ремонт	предложение	Апрель 2025	<a href="https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/svo bodnogo_naznacheniya_3625168_m_4 664753950?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOnt zOJEzOijsb2NhbFVyaW9yaXR5IjltOjA7czoxOjI1tzOjE2OjIj">https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/svo bodnogo_naznacheniya_3625168_m_4 664753950?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOnt zOJEzOijsb2NhbFVyaW9yaXR5IjltOjA7czoxOjI1tzOjE2OjIj</a>

	р-н Донецкий								окно, вентиляция, цена 18500		<a href="https://b31wcTB0SzdjRzV3bllFjt9kiSZ-z8AAAA">b31wcTB0SzdjRzV3bllFjt9kiSZ-z8AAAA</a>	
6	Новгородская область, Великий Новгород, просп. Мира, 32к1	свободного назначения( под офис)	помещение	6 из 7	130,8	50000	382	стандарт	Это не аренда — это инвестиция в имидж! <b>(нет окон - как паркинг)</b> Представляем Вашему вниманию помещение площадью 130,8 м <sup>2</sup> в сердце западного района — ваш	предложение	Январь 2026	<a href="https://novgorod.ci an.ru/rent/commercial/322396173/?context=3.HrmsWR5Fi4s.ducOfoncjgNF-gHnCoa4IOBGfUJ94zI825jTkXgZeWFkFzkQAUWnPYqPF7Rx9r9YutMgMvVs mVjgRJ3_zFpBXTM AUxKN6NgLvIDLMPBQ&amp;mlSearchSessionGuid=8d0fe194cc588be93404965231fa9803">https://novgorod.ci an.ru/rent/commercial/322396173/?context=3.HrmsWR5Fi4s.ducOfoncjgNF-gHnCoa4IOBGfUJ94zI825jTkXgZeWFkFzkQAUWnPYqPF7Rx9r9YutMgMvVs mVjgRJ3_zFpBXTM AUxKN6NgLvIDLMPBQ&amp;mlSearchSessionGuid=8d0fe194cc588be93404965231fa9803</a>
7	Новгородская область, Великий Новгород, Береговая ул., 15	свободного назначения( под офис)	помещение	3 из 5	303	166650	550	стандарт	Предлагаетя в аренду офисный блок (весь этаж) 303 кв. м. РАБОТАЕМОТ СОБСТВЕННИКА, БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРА. Местоположение: ул. Береговая, д. 15. <b>(далеко)</b> Тип здания: Офисное. - видеонаблю	предложение	Январь 2026	<a href="https://novgorod.ci an.ru/rent/commercial/324017623/?context=3.eu5AreO2WOLX13RuTrFoy6dgSIFB_vmMHOXiaI49KDirS3JAgrsblCmOC-hFuQyTzUpNLUmyeL-Zalc7CfdJCbAvMOV8N1fW7qPgsjXX5rgaJT3KRClg&amp;mlSearchSessionGuid=8d0fe194cc588be93404965231fa9803">https://novgorod.ci an.ru/rent/commercial/324017623/?context=3.eu5AreO2WOLX13RuTrFoy6dgSIFB_vmMHOXiaI49KDirS3JAgrsblCmOC-hFuQyTzUpNLUmyeL-Zalc7CfdJCbAvMOV8N1fW7qPgsjXX5rgaJT3KRClg&amp;mlSearchSessionGuid=8d0fe194cc588be93404965231fa9803</a>

									дение;			
8	Новгородская область, Великий Новгород, Великая ул., 22А	свободного назначения( под офис)	помещение	3 из 4	170	130000	765	стандарт	сдаем помещение 170 м2, в здании Ленты, ул. Великая 22 А. 3 этаж, парковочные места	предложение	Февраль 2026	<a href="https://novgorod.ci.an.ru/rent/commercial/324038878/?context=3.7LtamLOxdHg.r86Bivo210039mgI2tR-U672irwawSmPBoYxImDUaVSTA-k613xpQriDO2JBNF9Qn8on2iM-2NVGtKBINKHociHrZ2Wepp6_VxlbOtiag&amp;mSearchSessionGuid=8d0fe194cc588be93404965231fa9803">https://novgorod.ci.an.ru/rent/commercial/324038878/?context=3.7LtamLOxdHg.r86Bivo210039mgI2tR-U672irwawSmPBoYxImDUaVSTA-k613xpQriDO2JBNF9Qn8on2iM-2NVGtKBINKHociHrZ2Wepp6_VxlbOtiag&amp;mSearchSessionGuid=8d0fe194cc588be93404965231fa9803</a>

## 5. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

### 5.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный.

Применение трех подходов приводит к получению различных величин стоимости. После анализа результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость имущества.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам оценки, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цены можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы оценки при этом подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях по продаже объектов;
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности, подтверждения того, что сделки совершались в свободных рыночных условиях;
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения;
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта; Установление оцениваемого объекта и отобранных для сравнения характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

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

Представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые оно принесёт. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, какую сумму готов заплатить за оцениваемое имущество потенциальный инвестор.

Существует два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость: метод капитализации денежного потока и метод дисконтирования будущих денежных потоков.

– **Метод капитализации** денежного потока используется, когда имеется достаточно данных для определения нормализованного текущего денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста умеренны, предсказуемы и примерно равны, денежный поток достаточно значительная положительная величина.

– **Метод дисконтированных денежных потоков** используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков отличаются от текущих, можно обоснованно определить будущие денежные потоки, прогнозируемые будущие денежные потоки, являются положительными величинами для большинства прогнозных лет, ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной, а оцениваемое предприятие находится на стадии роста или стабильного экономического развития.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, исходя из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется воспроизводство соответствующего имущества. Данный подход к оценке приведет к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Изучение объекта оценки, сбор исходной информации.
2. Расчет полной восстановительной стоимости объекта оценки.
3. Оценка накопленного износа (физического и функционального) элементов объекта оценки.
4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки - путем корректировки его восстановительной стоимости на сумму накопленного износа.
5. Корректировка полученной величины на внешний (экономический) износ.

## **5.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ**

В соответствии с требованиями ФСО № 5 При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. В затратном подходе предполагается, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта.

Такое предположение психологически оправдано, так как типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создания на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности.

Затратный подход позволяет рассчитать стоимость строительства объекта в текущих ценах (на дату оценки) за вычетом общего накопленного (суммарного) износа.

Специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов, особенно недоходного назначения (например, больниц, пенитенциарных учреждений, объектов коммунального хозяйства, музеев, библиотек, храмов и т.п.). Для таких объектов весьма затруднительно найти сопоставимые продажи и анализ издержек их воспроизводства остается единственно приемлемой альтернативой оценки.

Точность полученных результатов оценки, полученных данным методом, определяется статистической достоверностью исходной информации о стоимости строительных материалов и конструкций, используемых при сооружении аналогичного по размерам и функциональному назначению объекта, о затратах на строительные работы, машины, механизмы и т.д.

### **Выбор подходов к оценке**

В процессе работы над определением величин арендных ставок по объектам оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение

отказаться от использования затратного и доходного подходов при расчёте величины арендных ставок по объектам недвижимости, и использовать только сравнительный подход. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Доходный подход 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.

На рынке предложения по аренде помещений «свободного назначения» («офисные-торговые объекты»), расположенных выше подвальных (цокольных) этажей в помещениях в г. Великий Новгород было подобрано достаточно предложений для применения доходного подхода.

Затратный подход в оценке арендных ставок объектов недвижимости основывается на изучении расходов собственника по содержанию объектов недвижимости и исходит из того, что собственник не сдаст в аренду объект за меньшую сумму, чем та, в которую обойдутся затраты на содержание аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период. Данный подход к оценке может привести к объективным результатам, только в том случае, если возможно точно оценить величины затрат при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости. Для встроенных помещений не применяется затратный подход, так как объект является частью здания.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного и доходного подходов, Оценщик принял решение отказаться от их применения в рамках данного Отчёта.

На рынке предложения по продаже помещений «свободного назначения» («офисные-торговые объекты»), расположенных выше подвальных (цокольных) этажей в помещениях в г. Великий Новгород было подобрано достаточно предложений для применения сравнительного подхода.

Оценка нежилого помещения будет производиться сравнительным и доходным подходами в связи с достаточным количеством предложений для применения подходов.

## **6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте в данное время и на данном рынке.

Данный подход является методом прямого моделирования факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная стоимость объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

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

Сравнительный подход, помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости), может использоваться для оценки арендных ставок.

**Основными ценообразующими факторами, которые учитываются при оценке стоимости офисной недвижимости, являются:**

- **месторасположение и окружение**
- **площадь объекта**
- **обеспеченность коммуникациями**
- **транспортная доступность, удобство подъезда**
- **этаж расположения**
- **материал стен**

- наличие отдельного входа
- физическое состояние
- тип объекта (встроенное помещение или отдельно стоящее здание)

Оценщиком осуществлен сбор информации о последних предложениях и сделках аренды офисных помещений (сайты в Интернете: <https://novgorod.cian.ru>, <http://www.avito.ru/>, <http://novgpm.ru/> и т.п.)

Были отобраны предложения, которые расценены как достаточно представительные для объективного определения рыночной стоимости.

**Все цены приведены в рублях.**

Все корректирующие коэффициенты взяты согласно книге «Справочнике оценщика недвижимости – 2025» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 год (далее – Справочник).

Функциональное назначение Объекта оценки нежилое помещение административного здания, которое сопоставимо со значением в Справочнике – «Объекты свободного назначения».

Корректировки проводились на стоимость одного квадратного метра объектов–аналогов. Цены сопоставимых объектов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$R_{\text{ска}} = P_0 * (1 + П1) * (1 + П2) * \dots * (1 + Пn)$$

$P_0$  - начальная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта (цена предложения);

$R_{\text{ска}}$  - скорректированная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта;

$П1, П2, П3, П4, П5, П6, П7, П8$  - поправки на местоположение, на торг, на транспортную доступность, на расположение помещения в здании, на площадь помещения, на удобство подъездных путей, на наличие отдельного входа, на техническое состояние объекта.

**Корректировка на вид права** у объекта оценки как и у всех аналогов – право собственности, корректировка - **не применялась**.

**Корректировка на дату предложения:**

Дата оценки – 05 марта 2026г., дата предложения по объектам аналогам февраль-март 2026 г., учитывая, что объекты не сняты с продажи на момент проведения оценки, корректировка - **не применялась**.

**Корректировка на торг.**

В «Справочнике оценщика недвижимости – 2026» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 год (далее – Справочник) значение скидки торг для активного рынка приведено в Таблице 512 стр. 552 Справочника (Таблица 5)

Для всех объектов аналогов (по предложениям продаж) применена корректировка (объекты свободного назначения), корректировка по среднему значению составляет – **9,4%** (со знаком минус).

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1 Высококласные объекты (офисы классов А,В)	7,7%	3,4%	11,9%
2 Офисные объекты класса С и ниже	9%	4,9%	13,2%
<b>5 Объекты свободного назначения</b>	<b>9,4%</b>	4,8%	14,0%
6 Недвижимость предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,1%	4,8%	15,4%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1 Высококласные объекты (офисы классов А,В)	7,3%	3,3%	11,4%
2 Офисные объекты класса С и ниже	8,3%	3,9%	12,7%
<b>5 Объекты свободного назначения</b>	<b>8,9%</b>	4,5%	13,2%
6 Недвижимость предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	9,6%	4,5%	14,7%

**Поправка на местоположение.** Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Корректировка на местоположение, предполагает их удаленность от ближайшей автобусной остановки и транспортную доступность, также эта корректировка учитывает удаленность объекта оценки от центра города и пешеходных зон, метро. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения.

В «Справочнике оценщика недвижимости – 2025» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 год (далее – Справочник) значение корректировки на местоположение приведено в Таблице 73 стр. 173 Справочника (Таблицы 6)

Объект оценки и объект аналог №1, №3 и №4 расположены в зоне II «Центры административных районов города, зоны точечной застройки», корректировка - **не проводилась**.

Объект аналог №2 расположен в зоне I «Культурный и исторический центр», корректировка составила **-9% (со знаком минус)**

Таблицы 5

Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города", усредненные по городам России

Удельная цена		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
Объект оценки	I	1	1,10	1,19	1,29	1,54	1,31
	II	0,91	1	1,09	1,17	1,40	1,19
	III	0,84	0,92	1	1,08	1,29	1,10
	IV	0,77	0,85	0,92	1	1,19	1,02
	V	0,65	0,71	0,78	0,84	1	0,85
	VI	0,76	0,84	0,91	0,98	1,17	1

### **Поправка на транспортную доступность относительно (красной линии)**

Привлекательность местоположения. К факторам привлекательности местоположения относят спрос на тот или иной район, ближайшее окружение, транспортная доступность, удобство подъездных путей, развитость инфраструктуры и пр. Подобранные объекты-аналоги и объект оценки схожи по местоположению (располагаются в развивающихся производственных зонах области), однако имеют отличие в уровне обустроенности подъездных путей. Таким образом, для объекта аналога №3 с худшим подъездом в отдалённости от основных магистраль(транспортного трафика) с учётом территории и расположения, данная - **корректировка была проведена - 12% (со знаком плюс)** соответственно.

По «Справочнику оценщика недвижимости – 2025» «Офисная недвижимости и сходные типы объектов» «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 год (далее – Справочник) значение корректировки на местоположение приведено в Таблице 109 стр. 199 Справочника (Таблицы 5)

Таблицы 6

Таблица 109. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно «красной линии», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс.			
Удельная цена		красная линия	внутри квартала
Объект оценки	красная линия	1	<b>1,12</b>
	внутри квартала	0,89	1

**Корректировка на этаж.** Одним из факторов, влияющих на стоимость офисной недвижимости, является этаж расположение. Стоимость помещений, расположенных выше и ниже первого этажа, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже.

Согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2025» «Офисная недвижимости и сходные типы объектов» «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 год (далее – Справочник) значение корректировки на этаж расположения приведено в Таблице 303 стр. 385 Справочника (Таблица 6).

Объект оценки расположен на 6 последнем этаже здания и объекты аналоги №1, №2 и №4 расположены в помещении на 4, 3, 6 - последнем этаже здания – все выше первого этажа, корректировка - **не проводилась**.

Объект аналог №3 расположен на первом этаже, с учётом большой разницы между объектом оценки, где шестой этаж, в соответствии с графой таблицы расширенный интервал «Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже» корректировка применялась максимальная – **12% (со знаком минус)**

Таблица 7

Таблица 303. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границ расширенных интервалов.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,91	<b>0,88</b>	0,94
Отношение удельной цены объекта в цоколе к	0,88	0,74	1

удельной цене такого же объекта на 1 этаже			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,69	0,94

### **Корректировка на площадь**

Одним из факторов, определяющих цену арендных ставок, является их площадь. Это обусловлено сложившимся соотношением спроса и предложения в зависимости от площади и класса здания.

Согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2025» «Офисная недвижимости и сходные типы объектов» «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 год (далее – Справочник) значение корректировки на площадь для цен предложений по продаже приведено в Таблице 204 стр. 342 Справочника (Таблица 8)

Площадь объекта оценки находится в диапазоне от 200 до 400 кв.м., площадь аналогов №1 и №3 находится также в диапазоне от 200 до 400 кв.м. – корректировка – **не применялась**.

Площадь аналога №2 и №4 находится в диапазоне от 100 до 200 кв.м., корректировка составила – **10% (со знаком минус)**

Таблица 8

Матрица коэффициенты удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.) усредненные данные по России						
Площадь, кв.м		Объект аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
Объект оценки	до 100	1,00	1,18	1,32	1,35	1,49
	от 100 до 200	0,84	1,00	1,11	1,14	1,26
	от 200 до 400	0,76	<b>0,90</b>	1,00	1,02	1,13
	от 400 до 1000	0,74	0,88	0,98	1,00	1,10
	от 1000	0,67	0,80	0,88	0,91	1,00

### **Корректировка на физическое состояние объекта**

Согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2025» «Офисная недвижимости и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 год (далее – Справочник) значение корректировки на физическое состояние для цен приведено в Таблице 422 стр. 462 Справочника (Таблица 9).

В рамках настоящего отчета физическое состояние объекта оценки и объекта аналога №1 и №4 расположенных в домах 1978 и 1973 года ввода в эксплуатацию<sup>11</sup>, определено как удовлетворительное, корректировка - **не проводилась**.

Физическое состояние объектов аналогов №2 и №3, расположенные в домах 2008 и 2000 года ввода в эксплуатацию<sup>12</sup>, определено как хорошее, корректировка составила **-18% (со знаком минус)**.

<sup>11</sup> <https://dom.gosuslugi.ru/#!/houses>

<sup>12</sup> <https://dom.gosuslugi.ru/#!/houses>

Таблица 422. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границ расширенных интервалов.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в <u>удовлетворительном</u> состоянии к удельной цене такого же объекта в <u>хорошем</u> состоянии (новом здании)	<u>0,82</u>	0,72	0,92
Отношение удельной цены объекта требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,66	0,53	0,78

**Корректировка на состояние отделки объекта** оценки учитывает необходимость проведения ремонта (текущего или капитального), уровень отделки и т.д.

Согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2025» «Офисная недвижимости и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 год (далее – Справочник) значение корректировки на состояние отделки приведено в Таблицах 450 стр. 491 Справочника (Таблица 10).

В рамках настоящего отчета состояние отделки объекта оценки определено как «Требует косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)» как и у объекта аналога №1 – корректировка – **не проводилась**.

У объектов аналогов №2, №3 и №4 – «Типовой ремонт, отделка стандарт», корректировка составила – **12% (со знаком минус)**

Таблица 10

Матрица соотношений значения средних коэффициенты удельных цен по элементу сравнения "Состояние отделки", усредненные данные по России					
Состояние отделки объектов недвижимости		аналог			
		Комфортный ремонт (отделка "премиум")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требует косметического ремонта (в т.ч. Под чистовую отделку)	Требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	Комфортный ремонт (отделка "премиум")	1,00	1,20	1,36	1,55
	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	0,83	1,00	1,13	1,29
	Требует косметического ремонта (в т.ч. Под чистовую отделку)	0,74	<u>0,88</u>	1,00	1,14
	Требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,65	0,77	0,87	1,00

**Весовые коэффициенты.** Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи 47

формулируется следующее правило выбора значений скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (объектов), по которому **минимально** либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, **сходного** по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

### Расчет рыночной стоимости

Таблица 11

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Помещение, назначение: нежилое(офисное), этаж №6, общей площадью 279,2 кв.м., кадастровый номер:53:23:812320 6:68, адрес объекта: РФ, Новгородская область, г Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, дом 14а, помещение 41н.				
Общая площадь помещений, м <sup>2</sup>	279,2	320	152	216,1	114
Местоположение	РФ, Новгородская область, г Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, дом 14а, помещение 41н.	Новгородская область, Великий Новгород, Большая Санкт-Петербургская ул., 80	Новгородская область, Великий Новгород, Большая Московская ул., 24	Новгородская обл., Великий Новгород, Нехинская ул., 55Б р-н Западный	Новгородская обл., Великий Новгород, пр-т Александра Корсунова, 14а р-н Западный
Зона расположение	II	II	I	II	II
Переданные правомочия	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Тип объекта	помещение (без НДС)	помещение (с УСН)	помещение (с НДС)	помещение (с НДС)	помещение (с НДС)
Назначение	свободного назначения(под офис)	свободного назначения(под офис)	свободного назначения(под офис)	свободного назначения(под офис)	свободного назначения(под офис)
Год ввода в эксплуатацию	1978	1973	2008	2000	1978
Возраст	48	53	18	26	48
Износ, %	38%	42%	14%	21%	38%
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	Требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	стандарт	стандарт	стандарт
Этаж	6 из 6	4 из 4	3 из 3	1 из 2	6 из 6
Условия рынка	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата сделки/предложения	Март 2026	Март 2026	Февраль 2026	Февраль 2026	Март 2026



Скорректированная цена, руб./кв.м		42 469	64 467	61 857	35 177
<u>Корректировка на размер площади</u>	279	320	152	216	114
<i>Корректировка, %</i>		0%	-10%	0%	-10%
Скорректированная цена, руб./кв.м		42 469	58 020	69 279	31 659
<u>Корректировка на физическое состояние объекта оценки</u>	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
<i>Корректировка, %</i>		0%	-18%	-18%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		42 469	47 576	56 809	31 659
<u>Состояние объекта оценки</u>	Требует косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	Требует косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	стандарт	стандарт	стандарт
<i>Корректировка, %</i>		0%	-12%	-12%	-12%
Скорректированная цена, руб./кв.м		42 469	41 867	49 992	27 860
<u>Корректировка на этаж</u>	6 из 6	4 из 4	3 из 3	1 из 2	6 из 6
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	-12%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		42 469	41 867	43 993	27 860
<b>Σ корректировок (модуль)</b>		9,4%	58,4%	63,4%	31,4%
<b>Σ (1/ni)</b>	<b>0,171</b>	0,106	0,017	0,016	0,032
<b>Весовые коэффициенты</b>	<b>1,113</b>	0,622	0,100	0,092	0,299
<i>Вклад, руб.</i>		26 401	4 189	4 055	8 340
<i>Итоговая рыночная стоимость 1 кв.м, руб./кв.м</i>	<b>42 985</b>				
<i>Итоговая рыночная стоимость 1 кв.м, без НДС, руб./кв.м</i>	<b>12 001 412</b>				

**Таким образом рыночная стоимость помещения, назначение: нежилое(офисное), этаж №6, общей площадью 279,2 кв.м., кадастровый номер:53:23:8123206:68, адрес объекта: РФ, Новгородская область, г Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, дом 14а, помещение 41н, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет: 12 001 412 (Двенадцать миллионов одна тысяча четыреста двенадцать) рублей, без учета НДС.**

## **7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ**

### **Определение рыночной стоимости методом капитализации**

Метод капитализации доходов основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода (ЧОД) в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости.<sup>13</sup> С экономической точки зрения, коэффициент капитализации отражает норму доходности инвестора.

#### **Метод капитализации доходов применяется если:**

- потоки доходов – стабильные положительные величины;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

#### **Данный метод не следует использовать, если:**

- потоки доходов нестабильны;
- объект недвижимости находится в состоянии незавершенного строительства или требуется значительная реконструкция объекта;
- нет информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, и другой информации, которая затрудняет расчет чистого операционного дохода и ставки капитализации.

**Вывод:** В нашем случае предполагается, что потоки от аренды недвижимости будут стабильными и возрастать они будут устойчивыми, умеренными темпами. В связи с выше изложенным, оценщик счел целесообразным **использовать** в доходном подходе именно **метод капитализации**.

Стоимость собственности на базе общего коэффициента капитализации определяется по формуле:

$$V = \text{NOI} / K_k,$$

где NOI – чистый операционный доход,

$K_k$  – общий коэффициент капитализации,

$V$  – Стоимость.

Определение коэффициента капитализации является составной частью процесса оценки. Требуемая норма отдачи для инвестора есть функция делового риска, финансового риска и риска ликвидности, которые присущи бизнесу. Чем выше степень риска, тем выше норма отдачи, требуемая инвестором. Средневзвешенная стоимость капитала является ставкой капитализации, представляющая собой требуемую норму отдачи капитала, необходимую для оправдания инвестиций.

Наиболее корректным подходом, по нашему мнению, для определения коэффициента капитализации является использование статистических результатов. Но в данном случае о развитой статистике не может быть и речи. Поэтому мы были вынуждены использовать подход кумулятивного построения.

Доходный подход – это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход наиболее уместен при оценке объектов, приносящих самостоятельный доход или объектов, доход от использования которых может быть выделен из потока доходов от всей собственности, составной частью которой он является. Второй существенной предпосылкой применения доходного подхода является типичность мотивации приобретателя – инвестирование средств в источник будущего дохода.

<sup>13</sup> Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело, 2000. С. 67.

Доходный подход (подход капитализации доходов) включает два основных метода:

- метод прямой капитализации (ПК-метод);
- метод дисконтированных денежных потоков (ДДП-метод).

Оценка недвижимости методом прямой капитализации использует следующую формулу:

$$V = NOI / R \text{ где}$$

$NOI_1$  – наиболее типичный чистый операционный доход первого года;

$R$  – коэффициент (норма) капитализации.

Метод прямой капитализации используется в том случае, если оцениваемый объект на дату оценки:

- является действующим;
- соответствует наиболее эффективному использованию.

Расчет чистого операционного дохода может осуществляться на основе анализа чистых операционных доходов объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом, с использованием метода сравнительного анализа их арендных ставок.

Несомненным достоинством ПК-метода является то, что, при всей своей математической простоте, он на основе прямых рыночных данных ( $NOI_1$  и  $R$ ) учитывает косвенным образом все требования инвесторов к объекту инвестиций: уровень дохода ( $NOI$ ) и желаемую отдачу ( $R$ ). При наличии требуемой информации ПК-метод является наиболее надежным из доходных методов.

**Основное условие применения метода капитализации** – постоянная величина денежных потоков, поступающих от эксплуатации объекта. Оцениваемое имущество принадлежит к тому сектору недвижимости, спрос на выставленные к аренде объекты на котором достаточно устойчив, это позволяет сделать предположение о возможности регулярных и постоянных поступлений от эксплуатации оцениваемого Объекта. Таким образом, для расчета стоимости Объекта оценки доходным подходом **применялся метод прямой капитализации.**

### **Описание проведенных расчетов**

*Технико-экономические показатели помещения*

**Таблица 12. Технико-экономические показатели**

	Показатель
Общая площадь помещения, кв.м	279,2
К арендопригодной площади	1,0 <sup>14</sup>
Арендопригодная площадь, кв.м	279,2

*Определение потенциального валового дохода*

Потенциальный валовой доход – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее площадей без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход включает арендную плату со всех сдаваемых в аренду площадей, увеличение арендной платы в соответствии с договором и другие доходы от недвижимости.

*Дополнительные доходы* – доходы, получаемые не от основного вида использования недвижимости. В рамках данного вида использования дополнительных доходов - **не предполагается.**

Сумма потенциального валового дохода зависит от величин арендной ставки и арендопригодных площадей. Определение уровня рыночной арендной ставки проводилось исходя из выводов о наиболее эффективном использовании объекта.

*Определение арендной ставки для офисных помещений свободного назначения*

<sup>14</sup> Ввиду довольно небольшой площади, зачастую на рынке подобные объекты сдаются целиком одному арендатору. В связи с этим К арендопригодной площади составляет 1,0.

Для определения рыночной арендной ставки за **помещения свободного назначения – офисной категории** - было проведено исследование **рынка аренды** подобных помещений в административных и иных зданиях, схожих по местоположению и физическим характеристикам с объектом оценки.

Информация об арендных ставках по помещениям получена на сайтах сети Интернет с последующим уточнением, путем телефонного опроса.

Сводная таблица характеристик **объектов аналогов** и **объекта оценки** представлена в таблице далее.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Помещение, назначение: нежилое(офисное), этаж №6, общей площадью 279,2 кв.м., кадастровый номер:53:23:812320 6:68, адрес объекта: РФ, Новгородская область, г Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, дом 14а, помещение 41н.				
Общая площадь помещений, м²	279,2	500,0	101,9	263,0	500,0
Местоположение	РФ, Новгородская область, г Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, дом 14а, помещение 41н.	Новгородская область, Великий Новгород, ул. Германа д.25	Новгородская область, Великий Новгород, просп. Мира, 32к1	Новгородская область, Великий Новгород, Сырковское ш., 3 р-н Завокзальный	Великого Новгорода по адресу: ул. Германа, д. 37
Зона	II	I	II	II	I
Переданные полномочия	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия аренды	НДС не включён	НДС не включён	НДС не включён	НДС включён	НДС не включён
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Год ввода в эксплуатацию	1978	1978	2009	1972	2025
Возраст	48	48	17	54	1
Износ, %	38%	38%	14%	43%	1%
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Состояние отделки	Требует косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Этаж	6 из 6	4 из 4	3 из 5	2 из 2	3, 4 из 4
Условия рынка	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата сделки/предложения	Март 2026	Март 2026	Март 2026	Январь 2026	Март 2026
Источник информации		ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
		<a href="https://novgorod.cian.ru/rent/commercial/322477632/?context=3.7APFbulb1zI.u8CafF">https://novgorod.cian.ru/rent/commercial/322477632/?context=3.7APFbulb1zI.u8CafF</a>	<a href="https://novgorod.cian.ru/rent/commercial/325796736/?context=3.B-">https://novgorod.cian.ru/rent/commercial/325796736/?context=3.B-</a>	<a href="https://novgorod.cian.ru/rent/commercial/314101472/?context=3.fulFqNIDWB8.PHU9y">https://novgorod.cian.ru/rent/commercial/314101472/?context=3.fulFqNIDWB8.PHU9y</a>	<a href="https://novgorod.cian.ru/rent/commercial/326115294/?context=3.J3ELOLsUx-">https://novgorod.cian.ru/rent/commercial/326115294/?context=3.J3ELOLsUx-</a>

		<a href="#">0W8H4Qh1Xy8-Aj6ZXTG7gJl8_xG5a6wKxWbkYcqf_6Y4980tf4INLFtF_pqULj9KjiraGRu6YuWi8j4rmMewMWFwGHaU6RQ1p5vg&amp;mlSearchSessionGuid=8d0fe194cc588be93404965231fa9803</a>	<a href="#">yNWUSe7vk.0241FKT5LbXttmlj1or0fIH Ejm6WmKFcONREFYyDp9OxoNm6vic0Tdx d_ZG6XCg0eo8Q5iCPIaW9RlqXjJVBypeniSms7J7ealf-So1g&amp;mlSearchSessionGuid=2c4c0950527667d3e37218a8e5c6d597</a>	<a href="#">y9j0TnuFgFE0A8MeK5Jm3fxGjx2WLsejv47sqjeborS2QqOx9fyvs5sWtBpP8OSp9APqPxdEhCgmVIn7PuPJhjTMbFGswXg6Sgdg&amp;mlSearchSessionGuid=8d0fe194cc588be93404965231fa9803</a>	<a href="#">8.bouC2kt53mr93G4oUbiIv6debcLpxkCM3WJ5-J6S80LkJNHbGUubXxyK1JE9WKHvOKOuanP_miWrHPY4mjMgcNnFTGtxiAVppLll-DK1iQ&amp;mlSearchSessionGuid=8d0fe194cc588be93404965231fa9803</a>
Арендная плата за объект, руб.		340 000	71 330	150 000	400 000
Стоимость арендной платы 1 кв. м S общ., руб. в мес.	-	680	700	570	800
Стоимость 1 кв. м S общ., руб.(без НДС)	-	680	700	467	800
<b>Элементы сравнения</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>	<b>Аналог 4</b>
Стоимость арендной платы 1 кв. м S общ., руб.	-	680	700	467	800
<b>Передаваемые имущественные права</b>	<b>Право аренды</b>	<b>Право аренды</b>	<b>Право аренды</b>	<b>Право аренды</b>	<b>Право аренды</b>
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м.		680	700	467	800
<b>Условия финансирования</b>	<b>Типичные</b>	<b>Типичные</b>	<b>Типичные</b>	<b>Типичные</b>	<b>Типичные</b>
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м.		680	700	467	800
<b>Корректировка на уторговывание</b>	<b>Сделка</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>
Корректировка, %		-8,9%	-8,9%	-8,9%	-8,9%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м.		619	638	426	729
<b>Дата сделки/предложения</b>	<b>Март 2026</b>	<b>Март 2026</b>	<b>Март 2026</b>	<b>Январь 2026</b>	<b>Март 2026</b>
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м.		619	638	426	729
<b>Корректировка на местоположение</b>	<b>II</b>	<b>I</b>	<b>II</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
Корректировка, %		-9%	0%	0%	-9%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м.		564	638	426	663
<b>Корректировка на размер площади</b>	<b>279,2</b>	<b>500</b>	<b>101,9</b>	<b>263</b>	<b>500</b>
Корректировка, %		6%	-5%	0%	6%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м.		598	606	426	703
<b>Корректировка на состояние отделки</b>	<b>Требуется косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)</b>	<b>стандарт</b>	<b>стандарт</b>	<b>стандарт</b>	<b>стандарт</b>
Корректировка, %		-12%	-12%	-12%	-12%

Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м.		526	533	375	619
<b>Корректировка на физическое состояние объекта оценки</b>	удовлетворительно	удовлетворительно	хорошее	удовлетворительно	хорошее
Корректировка,%		0,0%	-18,0%	0,0%	-18,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м.		526	437	375	507
<b>Корректировка на этаж</b>	6 из 6	4 из 4	3 из 5	2 из 2	3, 4 из 4
Корректировка,%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м.		526	437	375	507
<b>Σ корректировок (модуль)</b>		35,9%	43,9%	20,9%	53,9%
<b>Σ (1/ni)</b>	0,117	0,028	0,023	0,048	0,019
<b>Весовые коэффициенты</b>	1,000	0,238	0,195	0,409	0,159
Вклад, руб.		125,2	85,2	153,4	80,6
<b>Итоговая рыночная арендная ставка 1 кв.м, руб./кв.м. в мес. (без НДС)</b>	<b>444</b>				

**Первоначально проводился отбор аналогов для расчета арендной платы за 1 кв.м.**

Оценщиком осуществлен сбор информации о последних предложениях и сделках аренды офисных помещений (сайты в Интернете: <http://www.avito.ru/>, <http://novgpm.ru/>, [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) и т.п.)

**Все цены приведены в рублях.**

**Корректировка на дату предложения:**

Дата оценки – 05 марта 2026г., дата предложения по объектам аналогам январь-март 2026 г., учитывая, что объекты не сняты с продажи на момент проведения оценки, корректировка - **не применялась.**

**Корректировка на торг.**

В «Справочнике оценщика недвижимости – 2025» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 год (далее – Справочник) значение скидки торг для активного рынка для арендных ставок приведено в Таблице 512 стр. 551 Справочника (Таблица 13)

Для всех объектов аналогов (по аренде) применена корректировка (объекты свободного назначения) в размере среднего значения – **8,9%** (со знаком минус):

(Таблица 13)

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1 Высококласные объекты (офисы классов А,В)	7,7%	3,4%	11,9%
2 Офисные объекты класса С и ниже	9%	4,9%	13,2%
5 Объекты свободного назначения	9,4%	4,8%	14,0%

6 Недвижимость предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,1%	4,8%	15,4%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1 Высококласные объекты (офисы классов А,В)	7,3%	3,3%	11,4%
2 Офисные объекты класса С и ниже	8,3%	3,9%	12,7%
<b>5 Объекты свободного назначения</b>	<b>8,9%</b>	4,5%	13,2%
6 Недвижимость предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	9,6%	4,5%	14,7%

**Поправка на местоположение.** Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Корректировка на местоположение, предполагает их удаленность от ближайшей автобусной остановки и транспортную доступность, также эта корректировка учитывает удаленность объекта оценки от центра города и пешеходных зон. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения.

В «Справочнике оценщика недвижимости – 2025» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 год (далее – Справочник) значение корректировки на местоположение приведено в Таблице 73 стр. 173 Справочника.

Объект оценки и объект аналог №2 и №3 расположены в зоне II «Центры административных районов города, зоны точечной застройки», корректировка - **не проводилась**.

Объект аналог №1 и №4 расположен в зоне I «Культурный и исторический центр», корректировка составила **-9% (со знаком минус)**

(Таблица 13.1)

Матрица соотношения значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города", усредненные по городам России

Удельная цена		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
Объект оценки	I	1	1,10	1,19	1,29	1,54	1,31
	II	<b>0,91</b>	1	1,09	1,17	1,40	1,19
	III	0,84	0,92	1	1,08	1,29	1,10
	IV	0,77	0,85	0,92	1	1,19	1,02
	V	0,65	0,71	0,78	0,84	1	0,85
	VI	0,76	0,84	0,91	0,98	1,17	1

**Корректировка на этаж.** Одним из факторов, влияющих на стоимость офисной недвижимости, является этаж расположение. Стоимость помещений, расположенных ниже и выше первого этажа, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже.

Согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2025» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 год (далее – Справочник) значение корректировки на этаж расположения для удельных арендных ставок приведено в Таблице 303 стр. 385 Справочника

Объект оценки и все объекты аналоги расположены выше первого этажа, корректировка - **не проводилась**.

### **Корректировка на площадь**

Одним из факторов, определяющих цену арендных ставок, является их площадь. Это обусловлено сложившимся соотношением спроса и предложения в зависимости от площади и класса здания.

Согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2025» «Офисная недвижимости и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 год (далее – Справочник) значение корректировки на площадь для удельных арендных ставок по продаже приведено в Таблице 269 стр. 354 Справочника (Таблица 14)

Площадь объекта оценки, как и у объекта аналога №3, находится в диапазоне от 200 до 400 кв.м., корректировка – **не проводится**.

У площадь аналогов №1 и №4 находится в диапазоне от 400 до 1000 кв.м., корректировка составила – **6% (со знаком плюс)**

У объекта аналога № 2 площадь от 100 до 200 кв.м корректировка составила **-5% (со знаком минус)**

Таблица 14

Матрица коэффициенты удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.) усредненные данные по России						
Площадь, кв.м		Объект аналог				
		до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
Объект оценки	до 100	1,00	1,08	1,14	1,21	1,31
	от 100 до 200	0,92	1,00	1,05	1,12	1,21
	от 200 до 400	0,88	<b>0,95</b>	1,00	<b>1,06</b>	1,15
	от 400 до 1000	0,82	0,89	0,94	1,00	1,08
	от 1000	0,76	0,83	0,87	0,93	1,00

### **Корректировка на физическое состояние объекта**

Согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2025» «Офисная недвижимости и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 год (далее – Справочник) значение корректировки на физическое состояние для цен приведено в Таблице 422 стр. 462 Справочника (Таблица 15).

В рамках настоящего отчета физическое состояние объекта оценки аналогично как и объекта аналога №1 и №3 расположенных в домах 1978 и 1972 года ввода в эксплуатацию<sup>15</sup>, определено как удовлетворительное, корректировка - **не проводилась**.

Физическое состояние объектов аналогов №2 и №4, расположенные в домах 2009 и 2025 года ввода в эксплуатацию<sup>16</sup>, определено как хорошее, корректировка составила **-18% (со знаком минус)**

Таблица 15

Таблица 422. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границ расширенных интервалов.		
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		

<sup>15</sup> <https://dom.gosuslugi.ru/#!/houses>

<sup>16</sup> <https://dom.gosuslugi.ru/#!/houses>

Отношение удельной цены объекта в <u>удовлетворительном</u> состоянии к удельной цене такого же объекта в <u>хорошем</u> состоянии (новом здании)	<u>0,82</u>	0,72	0,92
Отношение удельной цены объекта требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,66	0,53	0,78

**Корректировка на состояние отделки объекта** оценки учитывает необходимость проведения ремонта (текущего или капитального), уровень отделки и т.д.

Согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2025» «Офисная недвижимости и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 год (далее – Справочник) значение корректировки на состояние отделки приведено в Таблицах 450 стр. 491 Справочника (Таблица 16).

В рамках настоящего отчета состояние отделки объекта оценки определено как «Требует косметический ремонт (в т.ч. под чистовую отделку)» а у всех объектов аналогов №1, 2, 3 и 4 «Типовой ремонт, отделка стандарт» – корректировка составила – **12% (со знаком минус)**

Таблица 16

Матрица соотношений значения средних коэффициенты удельных цен по элементу сравнения "Состояние отделки", усредненные данные по России					
Состояние отделки объектов недвижимости		аналог			
		Комфортный ремонт (отделка "премиум")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	Требует косметического ремонта (в т.ч. Под чистовую отделку)	Требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	Комфортный ремонт (отделка "премиум")	1,00	1,20	1,36	1,55
	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	0,83	1,00	1,13	1,29
	Требует косметического ремонта (в т.ч. Под чистовую отделку)	0,74	<u>0,88</u>	1,00	1,14
	Требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,65	0,77	0,87	1,00

**Весовые коэффициенты.** Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значений скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая

скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (объектов), по которому **минимально** либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, **сходного** по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Таким образом, величина арендной ставки для **помещения свободного назначения – офисного класса** составляет **444 руб./кв.м без НДС**.

Полученные результаты **не противоречат среднерыночным данным** и могут быть использованы при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода.

#### **Определение действительного валового дохода**

Действительный валовой доход – предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь из-за незаполняемости. Потери от незаполняемости объекта связаны с поиском арендаторов и присущи, как правило, в первые месяцы с начала прогнозного периода в зависимости от типа объекта, конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости.

#### **Потери от недозагрузки (незаполняемости)**

Потери при получении арендной платы могут возникнуть за счет смены арендаторов и, связанной с этим, временной незанятостью помещений и неуплатой арендной платы.

Согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2025» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 год (далее – Справочник) значение корректировки на **уровень заполняемости офисных объектов свободного назначения как у объекта оценки**, учитывая местоположение объекта оценки, малое количество жителей, а также то, что объект обладает средней ликвидной площадью, уровень заполняемости был принят по средней границе диапазона и составил среднее значение **-11,8%** (со знаком минус) по Таблице 11 стр. 42 Справочника (Таблица 25).

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1.Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,9%	4,1%	15,7%
2.Офисные объекты класса С и ниже	13,0%	6,4%	19,6%
3.Объекты свободного назначения	<b>11,8%</b>	5,8%	17,9%
4.Недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса	16,0%	8,7%	23,2%

#### **Определение чистого операционного дохода**

Чистый операционный доход рассчитывается как разность действительного валового дохода и операционных расходов.

#### **Прогнозирование операционных расходов**

Операционные расходы – это периодические расходы при реализации проекта строительства; для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства эффективного валового дохода. Операционные расходы состоят из переменных расходов, которые включают затраты на управление, эксплуатацию здания, охрану и уборку помещений, и постоянных расходов, связанных с платежами за аренду земельного участка, налоговыми выплатами и страхованием.

Согласно данным интернет-издания «Статриелт» и справочника оценщика под редакцией Лейфера Л.А. 2025 год для офисной недвижимости, по состоянию на дату оценки уровень операционных расходов, следующий:<sup>17</sup>

Таблица 26.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,15	0,33	0,25
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,35	0,25
3	Складские помещения и здания	0,04	0,24	0,18
4	Производственные помещения и здания	0,06	0,28	0,21

**Показатель операционных расходов принят как значение 25,2%** (из суммы прочих расходов **9,6%** и сумм эксплуатационных платежей **15,6%**) - согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2025» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 год (далее – Справочник) значение корректировки на состояние отделки приведено в Таблицах 6 стр. 56 Справочника.

Был принят по таблице №6, стр.56 справочника оценщика недвижимости Лейфер Л.А. как средний показатель операционных расходов:  $15,6\% + 9,6\% = \underline{25,2\%}$

*\* Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей)*

Согласно изданию в данный показатель включаются расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами\*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

Эксплуатационные расходы

Арендные ставки за помещения, принятые к расчету, включают эксплуатационные расходы в состав рыночной стоимости арендной платы за пользование помещениями, эксплуатационные платежи, за исключением коммунальных платежей, оплачиваются арендодателем самостоятельно, таким образом, затраты на эксплуатационные расходы – **учитываются в расчете**. Коммунальные платежи оплачиваются арендатором самостоятельно, как в объектах аналогов, так и у объекта оценки.

Определение коэффициента капитализации

Определение коэффициента капитализации при использовании доходного подхода является одной из наиболее сложных и ответственных задач процедуры оценки. Вкладывая свой капитал в недвижимость, инвестор рискует не получить прибыль от приобретенного объекта

<sup>17</sup> Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3937-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2025-goda>

недвижимости, поэтому, он вправе ожидать в качестве компенсации соответствующую премию за риск в виде процентных надбавок к норме прибыли, которую он мог бы получить, вложив свой капитал в менее рискованное дело, например, положив деньги в надежный банк.

**Коэффициент капитализации** – отношение чистого операционного дохода от использования недвижимости к величине ее стоимости. В практике оценки объектов недвижимости, используются следующие модели: прямолинейный метод (метод Ринга), метод фонда возмещения (метод Хоскольда) и аннуитетный метод (метод Инвуда). Вышеуказанные методы отличаются использованием разных ставок процента фонда возмещения.

1. Метод Инвуда. Полное название метода Инвуда метод возврата капитала за счет доходов при формировании фонда возмещения со ставкой процента, равной ставке дохода на капитал (инвестиции). В соответствии с названием, для этого метода характерно аккумулирование вкладов в фонде возмещения по ставке процента, равной норме отдачи на собственный капитал.

2. Метод Ринга. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остающийся срок экономической жизни, то есть это величина, обратная сроку службы актива. Норма возврата – ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения.

3. Метод Хоскольда. Метод используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке процента.

Согласно аналитическим данным представленным на портале НО «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» на 01.10.2025 г. значение ставки капитализации для офисных помещений варьируется в диапазоне от 10,0% до 17,0% (в зависимости от местоположения и технических характеристики объекта). Приведены данные двух независимых аналитических изданий оценщика для объективности – что подтверждается - издания не противоречат по ставкам капитализации друг другу. Учитывая **удовлетворительное локальное местоположение** объекта оценки, его технические характеристики и текущее состояние, величина **ставки капитализации** принималась по **средней границе** согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2025» «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» п.3 объекты свободного назначения, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 год = **10,5%**.

### Значения текущей доходности недвижимости, усреднённые по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 26.1.

Классы объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1.Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,1%
2.Офисные объекты класса С и ниже	10,2%	9,4%	11,0%
3.Объекты свободного назначения	<b><u>10,5%</u></b>	9,6%	11,3%
4.Недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса	11,2%	10,0%	12,4%

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,14
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,13	0,17
3	Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,22

Рис. 4. Значения коэффициентов<sup>18</sup>

*Примечание:*

Таким образом, для дальнейших расчетов принято среднее значение ставки капитализации из источника переставленного выше: **10,5%**.

*Определение стоимости объекта оценки*

Стоимость объектов недвижимости определялась посредством деления чистого операционного дохода объекта на соответствующий коэффициент капитализации.

Приведенные выше рассуждения о величинах доходов, расходов и ставок собраны в единый расчет для объекта недвижимости и приведены далее в Таблицах.

#### Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Таблица 27

Наименование	помещение, назначение: нежилое(офисное), этаж №6, общей площадью 279,2 кв.м., кадастровый номер:53:23:8123206:68, адрес объекта: РФ, Новгородская область, г Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, дом 14а, помещение 41н.
Рыночный тариф, руб.	444,00
Арендная ставка в рублях за 1 кв. м. в год	5328,00
Площадь, кв.м	279,2
<b>Потенциальный валовой доход (PGI) в год, руб.</b>	1 487 578
Потери из-за неплатежей и неполной загрузки, %	11,8%
<b>Действительный валовой доход (EGI), руб.</b>	1 312 043
<b>Операционные и эксплуатационные расходы, %</b>	25,2%
<b>Чистый операционный доход (NOI), руб.</b>	981 408
Коэффициент капитализации Ro*	10,5%
<b>Стоимость недвижимости, руб. (без НДС).</b>	9 346 750

Таким образом рыночная стоимость помещения, назначение: нежилое(офисное), этаж №6, общей площадью 279,2 кв.м., кадастровый номер:53:23:8123206:68, адрес объекта: РФ, Новгородская область, г Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, дом 14а, помещение 41н, определенная в рамках доходного подхода, составляет: **9 346 750** (Девять миллионов триста сорок шесть тысяч семьсот пятьдесят) рублей, без учета НДС.

<sup>18</sup> Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3938-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda>

## 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Для определения рыночной стоимости объекта оценки были рассмотрены три стандартных общепринятых в оценочной практике подхода: затратный, сравнительный и доходный.

В результате применения методов получены следующие результаты:

Таблица 28

Наименование	Сравнительный подход, без НДС, руб.	Затратный подход, без НДС, руб.	Доходный подход, без НДС, руб.
помещение, назначение: нежилое(офисное), этаж №6, общей площадью 279,2 кв.м., кадастровый номер:53:23:8123206:68, адрес объекта: РФ, Новгородская область, г Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, дом 14а, помещение 41н.	12 001 412	не применялся	9 346 750

Экономической основой теории оценки недвижимости является положение о том, что в условиях совершенного конкурентного рынка рыночная стоимость, полученная тремя стандартными подходами, должна иметь одно и то же значение, независимо от подхода ее определения. *Различие оценок, полученных разными методами, свидетельствует о том, что рынок на текущий момент находится в состоянии неуравновешенности.*

*В условиях несовершенного рынка, каким является рынок Новгородской области, используемые подходы и методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка.*

Конечная величина стоимости выводится путем взвешивания результатов, полученных различными методами оценки.

Как правило, какой-то из подходов является менее важным или вообще малопригодным для оцениваемого имущества, а другой более важным. Согласно этому, между результатами подходов распределяются весовые коэффициенты их итогового вклада в величину рыночной стоимости

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого метода оценки определяется по нижеследующим критериям:

возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;  
тип, качество, обширность информации, на основе которых проводился анализ;  
способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость такие как  
местоположение, размер, потенциальная доходность и др.;

способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.

Основываясь на доступной информации, проведенном исследовании рынка и принимая во внимание полученные результаты, можно сделать вывод:  
Сравнительный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта. Он отражает ситуацию на рынке, соответствующую дате оценки. Сравнительный подход следует признать более достоверным.

Однако в российских условиях сделки не всегда прозрачны, поэтому оценщики не гарантируют их точность.

## Анализ расхождения между результатами оценки каждого подхода

Расхождение между двумя оценками признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, не пересекаются.

Расхождение между двумя оценками признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются.

Интервал неопределенности для сравнительного подхода определялся по Таблице 1 стр. 41 «Рекомендаций по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.14 ФСО I, п.4 ФСО IV, п.30 ФСО №7) 2017г. издание обновленное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., 2024г. (далее Справочник) (Таблица 19).

Интервал неопределенности для доходного подхода определялся по Таблице 7 стр. 54 Справочника (Таблица 20)

Таблица<sup>19</sup> 1. Значение полуширины интервала при **сравнительные** подходе, усредненные данные по России

Тип (класс) недвижимости	Среднее значение, %	
	Активный рынок	Не активный рынок
<b>Офисная недвижимость и сходные типы объектов</b>		
1 Высококласные объекты (офисы классов А,В)	10,8%	19,5%
2 <b>Офисные</b> объекты класса С и ниже	<b>11,0%</b>	20,4%
5 Объекты свободного назначения	11,4%	20,3%
6 Недвижимость предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	14,4%	24,3%

Таблица 30

Таблица<sup>20</sup> 7. Значение полуширины интервала при **доходном** подходе, усредненные данные по России

Тип (класс) недвижимости	Среднее значение, %	
	Активный рынок	Не активный рынок
<b>Офисная недвижимость и сходные типы объектов</b>		
1 Высококласные объекты (офисы классов А,В)	19,6%	22,7%
2 <b>Офисные</b> объекты класса С и ниже	<b>19,6%</b>	24,2%
5 Объекты свободного назначения	19,9%	24,4%
6 Недвижимость предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	22,5%	27,8%

### Расчетные формулы для определения величины интервала для согласованной оценки

Согласование производилось согласно методике представленной в п.3.2. «Согласование оценок и расчет интервала неопределенности для согласованной оценки» «Рекомендаций по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.14 ФСО I, п.4 ФСО IV, п.30 ФСО №7) 2017г. издание обновленное и расширенное под редакцией Лейфера Л.А., 2024г.

Рыночная стоимость объектов оценки и границы интервалов определенные в результате согласования представлены в Таблицах 21, 22.

<sup>19</sup> Фрагмент таблицы

<sup>20</sup> Фрагмент таблицы

Таблица 31

Наименование	Подход к оценке											Обоснование выбора подходов для согласования	
	Затратный				Сравнительный				Доходный				
	Стоимость, руб.	Интервал неопределенности	Нижняя граница диапазона стоимости (Сmin), руб.	Верхняя граница диапазона стоимости (Сmax), руб.	Стоимость, руб.	Интервал неопределенности	Нижняя граница диапазона стоимости (Сmin), руб.	Верхняя граница диапазона стоимости (Сmax), руб.	Стоимость, руб.	Интервал неопределенности	Нижняя граница диапазона стоимости (Сmin), руб.		Верхняя граница диапазона стоимости (Сmax), руб.
Помещение, назначение: нежилое(офисное), этаж №6, общей площадью 279,2 кв.м., кадастровый номер:53:23:8123206:68, адрес объекта: РФ, Новгородская область, г Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, дом 14а, помещение 41н.	не применялся	-	-	-	12 001 622	11,0%	10 681 443	13 321 800	9 346 750	19,6%	7 514 787	11 178 713	В расчетах использовались <b>два подхода</b> . Интервалы двух подходов - <b>пересеклись</b> . Учитывая практику оценочной деятельности, <b>предпочтение дано - сравнительному подходу</b> . Согласование - производилось. Вес сравнительному подходу присвоен - <b>0,7</b> . Вес доходному подходу присвоен - <b>0,3</b> . В отчете затратный подход - <b>приводятся справочно</b> .

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.		12 001 622	9 346 750
Нижняя граница диапазона стоимости ( $C_{\min}$ ), руб.		10 681 443	7 514 787
Верхняя граница диапазона стоимости ( $C_{\max}$ ), руб.		13 321 800	11 178 713
Интервал неопределенности		1 320 178	1 831 963
Коэффициенты, b		0,70	0,30
Согласованная оценка, руб.	<b><u>11 205 160</u></b>		
Нижняя граница диапазона стоимости ( $C_{\min}$ ), руб.	7 514 787		
Верхняя граница диапазона стоимости ( $C_{\max}$ ), руб.	13 321 800		

Результаты анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации позволяют сделать вывод, что итоговая **рыночная стоимость** помещения, назначение: **нежилое(офисное), этаж №6, общей площадью 279,2 кв.м., кадастровый номер:53:23:8123206:68, адрес объекта: РФ, Новгородская область, г Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, дом 14а, помещение 41н, составляет: 11 205 160 (Одиннадцать миллионов двести пять тысяч сто шестьдесят) рублей.**

### 9. Определение ликвидационной стоимости.

Рассчитанная выше рыночная стоимость предполагает, что оцениваемый объект будет реализовываться в рыночных условиях, важнейшими из которых являются не вынужденный характер действий обеих сторон сделки и разумные сроки реализации объекта.

Однако в целях обеспечения кредита залогом необходимо рассчитать ликвидационную стоимость объекта оценки, т.к. предполагается, что в случае невозврата заемщиком кредита, банку придется реализовывать заложенное имущество в краткие сроки и нести дополнительные расходы, связанные с продажей объекта залога.

Ликвидационная стоимость имущества – стоимость имущества при его вынужденной продаже. Иными словами, ликвидационная стоимость, или стоимость при вынужденной продаже может быть определена как денежная сумма, которая реально может быть получена от продажи собственности в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости. При этом, следует отличать ликвидационную стоимость предмета залога от чистой стоимости реализации, которая в соответствии с международными стандартами<sup>21</sup> определяется как расчетная цена продажи за вычетом издержек на продажу и оформление.

Таким образом, чистая стоимость реализации по своей природе аналогична рыночной стоимости за вычетом затрат на реализацию, но только в случае соблюдения всех условий определения рыночной стоимости. В частности, это означает наличие достаточного количества времени для совершения сделки, определяющей рыночную стоимость.

Исходя из экономической сущности залога как имущества, обеспечивающего возвратность выданных ранее кредитных средств в случае наступления дефолта заемщика при реализации данного предмета залога, ликвидационная стоимость предмета залога может быть определена на основании следующей формулы<sup>22</sup>:

<sup>21</sup>Международный стандарт оценки МСО-2 (Базы оценки, отличные от рыночной стоимости). Международный комитет по стандартам оценки имущества (IVSC), 1994 г.

<sup>22</sup> [https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f\\_3706\\_62532\\_1.pdf](https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_62532_1.pdf)

$$ЛС = \frac{ЧСП(1 - K_{норм} - K_{кол})}{(1 + R/12)^{(d_T - d_0)}}$$

**K<sub>норм</sub>** - коэффициент, учитывающий размер денежных средств, перечисляемых на счет должника для удовлетворения требований кредиторов 1 и 2 очередей, в соответствии со ст.138 Главы 7 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ; коэффициент, учитывающий начальную стоимость реализации, п. 10 ст.59 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в редакции от 17.06.2010 г.; равен 20%, **в настоящем отчете - 0%**.

**K<sub>кол</sub>** - коэффициент, учитывающий расходы на коллектора (по данным коллекторских агентств 5-15%, в настоящем расчете - 5%).

**d<sub>T</sub>-d<sub>0</sub>** – период между датой оценки (датой возможного дефолта) и датой реализации предмета залога на торгах в мес., повторные торги<sup>23</sup> проводятся не менее 30 дней, в расчетах период был принят равным 3 месяца.

**R** – ставка дисконтирования . Рассчитана в Таблице ниже.

Чистая стоимость реализации предмета залога определяется как его рыночная стоимость за вычетом всех расходов, возникающих при его реализации на рынке. В общем случае формула, используемая для расчета чистой стоимости реализации, может выглядеть следующим образом:

$$ЧСП = РС \times K_{ндс} \times (1 - K_{дм} - K_{тран} - K_{пр}) \times K_{сн} \times K_{пт}, \text{ где}$$

ЧСП – чистая стоимость реализации предмета залога.

РС – рыночная стоимость предмета залога.

При оценке имущественных прав на объект недвижимости – экономический эффект, рассчитываемый путем построения финансовой модели по реализации проекта с последующим дисконтированием по периодам разницы будущих доходов от продажи инвестиционного объекта и затрат на его достройку к дате проведения оценки.

При построении финансовой модели оценщик должен определить, спрогнозировать и обосновать следующие основные параметры:

- графики реализации площадей (продаж и/или сдачи в аренду) и затрат на завершение строительства объекта;
- темпы роста цен продаж и/или арендных ставок и затрат на строительство;
- при сдаче в аренду уровень заполняемости по периодам;
- величины скидок на строительную готовность и на объем продаж;
- величины ставок дисконтирования – для расходов на строительство и доходов от реализации используются разновеликие значения;

**K<sub>ндс</sub>** – коэффициент исключения суммы НДС, равен 1.

*Операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них освобождаются от налогообложения НДС (подп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ).*

**K<sub>дм</sub>** – коэффициент исключения затрат на демонтаж предмета залога, в настоящем отчете равен 0;

**K<sub>тран</sub>** – коэффициент исключения затрат по возможной транспортировке предмета залога, 0

**K<sub>пр</sub>** – коэффициент исключения прочих затрат, возникающих при реализации предмета залога (страхование, охрана, комиссия агенту и пр.). Для определения величины расходов на оплату услуг посредника – риэлтора, обычно используется ставка – 7%,

<sup>23</sup> п.3 ст.58 102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)»

сложившаяся исходя из действовавшего уровня исполнительского сбора в соответствии с Федеральным законом № 119-ФЗ от 21.07.97 г. «Об исполнительном производстве» (до её отмены Конституционным Судом), в настоящем отчете равен **0,07**;

**Ксн** – коэффициент возможного снижения рыночной стоимости предмета залога к концу срока кредитования.

Если первые торги были признаны несостоявшимися, и соглашение о приобретении имущества залогодержателем не состоялось, то в соответствии с п. 3 ст. 58 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ, не позднее чем через месяц после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги. Начальная продажная цена заложенного имущества на повторных публичных торгах снижается на 15% (от цены на первых торгах для недвижимости в ходе исполнительного производства, на 10% в процедуре банкротства в соответствии с п. 18 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ (действующая редакция от 13.07.2015)). Таким образом, на этапе повторных торгов итоговая скидка на объект недвижимого имущества может составлять до 32% от рыночной стоимости, определенной в отчете оценщика. Очевидно, что ликвидационная скидка при ограниченном сроке экспозиции 2 месяца не может, таким образом, быть ниже 20 - 32% (причем этот параметр учитывает только срочность продажи). В рассматриваемом случае, учитывая высокий уровень рыночной стоимости оцениваемого объекта, оценщик принял значение ликвидационной скидки равное **20%**, соответственно  $K_{сн} = 0,83 = 1/1,2$ ;

**Кпт** – коэффициент, учитывающий дисконт к рыночной стоимости объекта залога в случае низкой вероятности реализации объекта на первых/повторных торгах. Размер данного коэффициента определяется в зависимости от прогнозов оценщика относительно сроков реализации объекта залога и учитывает ликвидность залога. В рассматриваемом случае величина Кпт была рассчитана на основании премии за риск низкой ликвидности ( $p_2$ ), размер которой был определен в Таблице 34:  $p_2 = 3,88$  и соответственно  $K_{пт} = 0,963 = 1/1,0388$ .

## Прогноз инфляции

При определении долгосрочных темпов инфляции Оценщики исходил из значений темпов годовой инфляции, зарегистрированных в предшествующий период Центральным Банком. Оценщик счел возможным в расчетах использовать й уровень инфляции на 03.2025г. (Рисунок 5) - **5,72%**.

Рисунок 5

## О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 25 ФЕВРАЛЯ ПО 2 МАРТА (РОССТАТ)

	2026 год на 2 мар				2025 год
	г/г	25 фев - 2 мар	17 - 24 фев	январь (м/м)	март (м/м)
<b>Индекс потребительских цен</b>	<b>5,72*</b>	<b>0,08</b>	<b>0,19</b>	<b>1,62</b>	<b>0,65</b>
<b>Продовольственные товары</b>	<b>5,17</b>	<b>0,04</b>	<b>0,13</b>	<b>1,95</b>	<b>0,83</b>
- без плодоовощной продукции	6,50	0,09	0,13	1,00	0,92
- плодоовощная продукция	-3,13	-0,49	0,13	8,76	0,25
<b>Непродовольственные товары</b>	<b>3,21</b>	<b>0,06</b>	<b>0,14</b>	<b>0,61</b>	<b>0,14</b>
- без бензина	1,94	0,06	0,12	0,49	0,08
- бензин автомобильный	11,72	0,07	0,26	1,35	0,55
<b>Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)</b>	<b>13,74</b>	<b>0,09</b>	<b>0,37</b>	<b>2,85</b>	<b>0,49</b>

Средний срок экспозиции (Тэксп)<sup>24</sup> (Рисунок 6)

Рисунок 4

<sup>24</sup>[https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f\\_3706\\_62532\\_1.pdf](https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_62532_1.pdf)

По итогам анализа показателей с сентября 2012 года по апрель 2014 включительно.

№	Объекты	Дисконт, %				Срок реализации, дн				Месяцев (30 дн)	
		мин	макс	среднее	медиана	мин	макс	среднее	медиана	среднее	медиана
1	Машины	-1%	-100%	-53%	-55%	1	623	155	138	5,2	4,6
2	Оборудование	-1%	-100%	-69%	-78%	1	933	172	143	5,7	4,8
3	Жилая недвижимость	-1%	-98%	-35%	-29%	14	573	224	165	7,5	5,5
4	Нежилая недвижимость, где	-1%	-99%	-58%	-60%	1	1071	184	144	6,1	4,8
	торговые объекты	-6%	-96%	-45%	-46%	27	797	177	140,5		
	офисные объекты	-1%	-95%	-54%	-60%	32	686	204	171,5		
	производственные объекты	-5%	-99%	-61%	-64%	5	733	198	144		
5	Земельные участки	-1%	-98%	-56%	-58%	1	894	136	89	4,5	3,0
6	Недостроенные объекты	-8%	-99%	-59%	-58%	36	561	139	119	4,6	4,0
7	Дебиторская задолженность (ПТ)	-1%	-100%	-71%	-69%	1	651	133	115	4,4	3,8

Таблица 33

Группа	Группы	СРД № 30, май 2022 г. <sup>1</sup>	Ассоциация по развитию рынка недвижимости "Статриелт" <sup>2</sup>	Справочник оценщика недвижимости <sup>3</sup>	Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY <sup>4</sup>
		Диапазон, мес.	Диапазон, мес.	Среднее, мес.	Среднее, мес.
Комплекс имущества	Сельскохозяйственного назначения	-	от 6 до 24	-	-
Комплекс имущества	Производственного назначения	-	от 11 до 25	-	-
Комплекс имущества	Складского назначения	-	от 5 до 16	-	-
Здания	Производственные-складские	от 3 до 7	от 3 до 20	5	6
Здания	Торговые	от 4,3 до 7	от 4 до 12	5	6
Здания	Офисные	от 3 до 7	от 3 до 12	5	6
Здания	Гостиницы	от 7 до 9	от 3 до 15	5	7
Здания	Сельскохозяйственного назначения	-	от 5 до 21	5	
Помещения	Производственные-складские	от 3 до 7	от 3 до 20	6	6
<b>Помещения</b>	<b>Торгово-офисные</b>	<b>от 3 до 7</b>	<b>от 3 до 12</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
Квартиры	1-комнатные квартиры	от 1,3 до 3,2	от 1 до 7	3	4
Квартиры	2-комнатные квартиры	от 1,8 до 4	от 2 до 9	4	5
Квартиры	3 и более-комнатные квартиры.	от 1,7 до 5	от 5 до 21	8	5
Земельные участки	Сельскохозяйственного назначения	-	от 5 до 23	16	7
Земельные участки	Сельскохозяйственного назначения(ЛПХ)	-	от 3 до 12	-	5
Земельные участки	Промышленного назначения	от 2,6 до 5,5	от 5 до 20	13	6
Земельные участки	Торгово-офисного назначения	от 3,1 до 5	-	12	6
Земельные участки	Жилого назначения	от 2 до 4	от 4 до 10	9	6

1) Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 30, май 2022 г. (стр. 21-22, Таблица 1.4.1), под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

2) Ассоциация по развитию рынка недвижимости "Статриелт" <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/> / <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli>

3) Источник: Справочник оценщика недвижимости "Характеристика рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости", под редакцией Лейфера Л.А., 2018 г., табл.199.1, стр. 290

4) Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "Лучшие аналитические издания рынка недвижимости" №280 (Июль 2018, Спецвыпуск №1 "Сроки экспозиции на рынке недвижимости"), стр. 104-180

Таблица 34

Расчет ставки дисконтирования для объектов недвижимости

№ п/п	Показатели	Определение величины показателя	Величина показателя
1	Безрисковая ставка ( $r_f$ ), %	В настоящем отчет в качестве безрисковой ставки была выбрана ставка рефинансирования ЦБ РФ. На дату оценки она составляет 15,5%. Исходные данные для расчета взяты с интернет сайта <a href="https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/">https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/</a>	15,5
2	Срок экспозиции (Тэксп)	на сегменте оцениваемого объекта составляет 90 дней или 0,25года <a href="https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_62532_1.pdf">https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_62532_1.pdf</a>	0,25
3	Премия за риск низкой ликвидности ( $p_2$ ), %	$p_2 = r_f \cdot T_{\text{эксп}}$ ;	3,88
4	Ставка капитализации, %	$r = \text{стр.1} + \text{стр.3}$	19,38
5	Инфляция %, ( $i$ )		0,057
6	Количество периодов, ( $n$ )	$n$ - количество периодов 1 год	1,00
7	относительное изменение стоимости актива за анализируемый промежуток времени	$\Delta_k = (1+i)^n - 1$	0,06
8	Ставка дисконтирования %, ( $R$ )	$\Delta_k$ $Y = R + \Delta_k * \left[ \frac{i}{(1+i)^n - 1} \right]$	25,10

Таблица 35

№ п/п	Показатели	Определение величины показателя	Величина показателя
1	Коэффициент исключения суммы НДС ( <b>Кндс</b> )	В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ (часть вторая) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектами налогообложения НДС. В рамках настоящего отчета значение – 0.	1
2	Коэффициент исключения затрат на демонтаж предмета залога ( <b>Кдм</b> )	эффективное использование признано использование объекта по назначению и не подразумевающее демонтаж	0
3	Коэффициент исключения затрат по	эффективное использование признано	0

	возможной транспортировке предмета залога ( <b>Ктран</b> )	использование объекта по назначению и не подразумевающее транспортировку	
4	Коэффициент исключения прочих затрат, возникающих при реализации предмета залога (страхование, охрана, комиссия агенту и пр.) <b>Кпр</b>	7% оплата услуг посреднику – реализатору, 3% - оплата прочих специалистов	0,07
5	Коэффициент возможного снижения рыночной стоимости предмета залога к концу срока кредитования ( <b>Ксн</b> )	приняли значение равное 20% и равен 0,833 (=1/1,2)	0,833
6	Коэффициент, учитывающий дисконт к рыночной стоимости объекта залога в случае низкой вероятности реализации объекта на первых/повторных торгах ( <b>Кпт</b> )	В рассматриваемом случае величина Кпт была принят в равной Премии за риск низкой ликвидности (p2), размер которой был определен в Таблице 9 p2=3,88 ; Кпт(=1/(1+p2)) = 1/1,0388=0,963	0,963
7	Произведение коэффициентов	стр.1*(1-стр.2-стр.3-стр.4)*стр.5*стр.6	0,746
8	Коэффициент, учитывающий размер денежных средств, перечисляемых на счет должника ( <b>Кнорм</b> )	для удовлетворения требований кредиторов 1 и 2 очередей, в соответствии со ст.138 Главы 7 ФЗ«О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ; коэффициент, учитывающий начальную стоимость реализации, п. 10 ст.59 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в редакции от 17.06.2010 г.; равен 20%. В настоящем отчете имущество не заложено.	0
9	Коэффициент, учитывающий расходы на коллектора ( <b>Ккол</b> )	по данным коллекторских агентств 5-15%, берем минимальное значение 5%	0,05
10	период между датой оценки (датой возможного дефолта) и датой реализации предмета залога на торгах в мес.	ст.138 Главы 7 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ	3
11	Ставка дисконтирования R в месяц	Таблица34 R=25,1/12	0,0209
12	Коэффициент снижения ликвидационной стоимости	Стр.7 * (1-стр.8-стр.9)/(1+стр.11)^стр.10	0,6661

### Расчет ликвидационной стоимости

Таблица 32

Наименование	Рыночная стоимость, руб.	Коэффициент снижения для ликвидационной стоимости	Ликвидационная стоимость, руб.
Помещение, назначение: нежилое(офисное), этаж №6, общей площадью 279,2 кв.м., кадастровый номер:53:23:8123206:68, адрес объекта: РФ, Новгородская область, г Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, дом 14а, помещение 41н.	11 205 160	0,6661	7 463 757

Т.о., ликвидационная стоимость помещения, назначение: нежилое, этаж № подвал, общей площадью 279,2 кв.м., кадастровый номер: 53:23:8123206:68, адрес объекта: РФ, Новгородская область, г Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, дом 14а, помещение 41н., составляет: **7 463 757 (Семь миллионов четыреста шестьдесят три тысячи семьсот пятьдесят семь) рубль, без НДС.**

## 10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что:

**рыночная стоимость** помещения, назначение: нежилое(офисное), этаж №6, общей площадью 279,2 кв.м., кадастровый номер:53:23:8123206:68, адрес объекта: РФ, Новгородская область, г Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, дом 14а, помещение 41н, составляет: **11 205 160 (Одиннадцать миллионов двести пять тысяч сто шестьдесят) рублей.**

**ликвидационная стоимость** помещения, назначение: нежилое, этаж № подвал, общей площадью 279,2 кв.м., кадастровый номер: 53:23:8123206:68, адрес объекта: РФ, Новгородская область, г Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, дом 14а, помещение 41н., составляет: **7 463 757 (Семь миллионов четыреста шестьдесят три тысячи семьсот пятьдесят семь) рубль**

**В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ (часть вторая) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) - не признаются объектами налогообложения НДС.**

Оценщик

Потапов А.М.

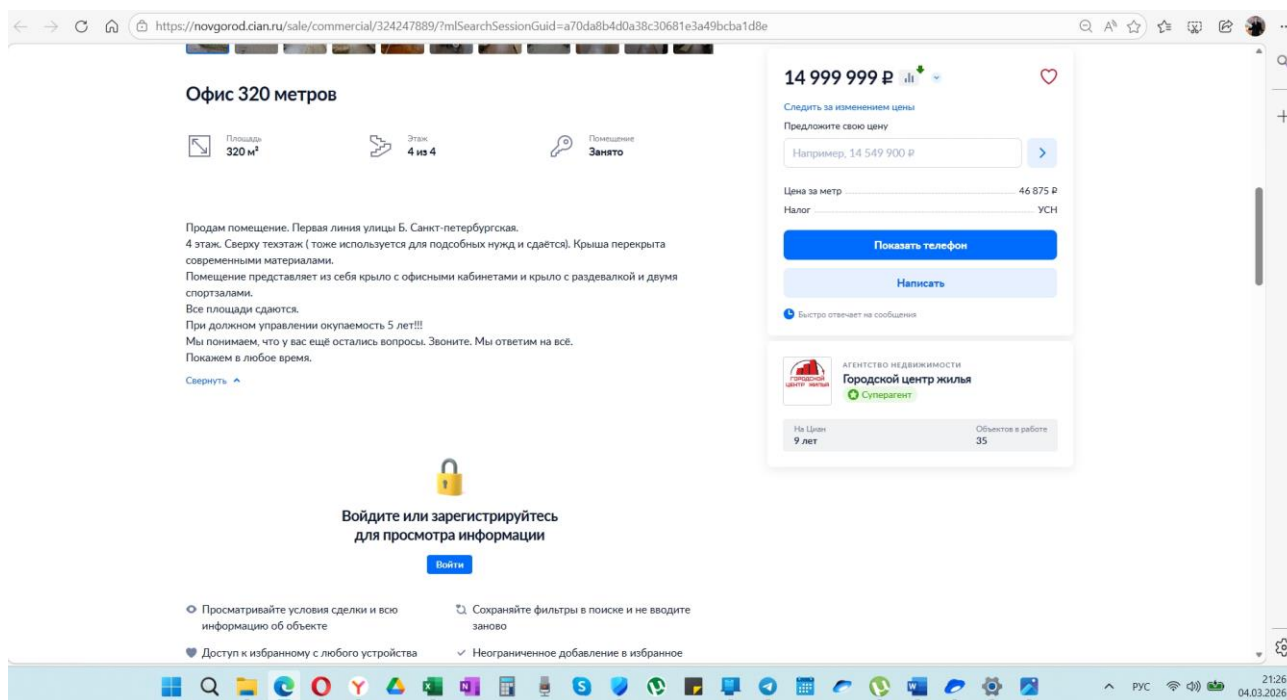
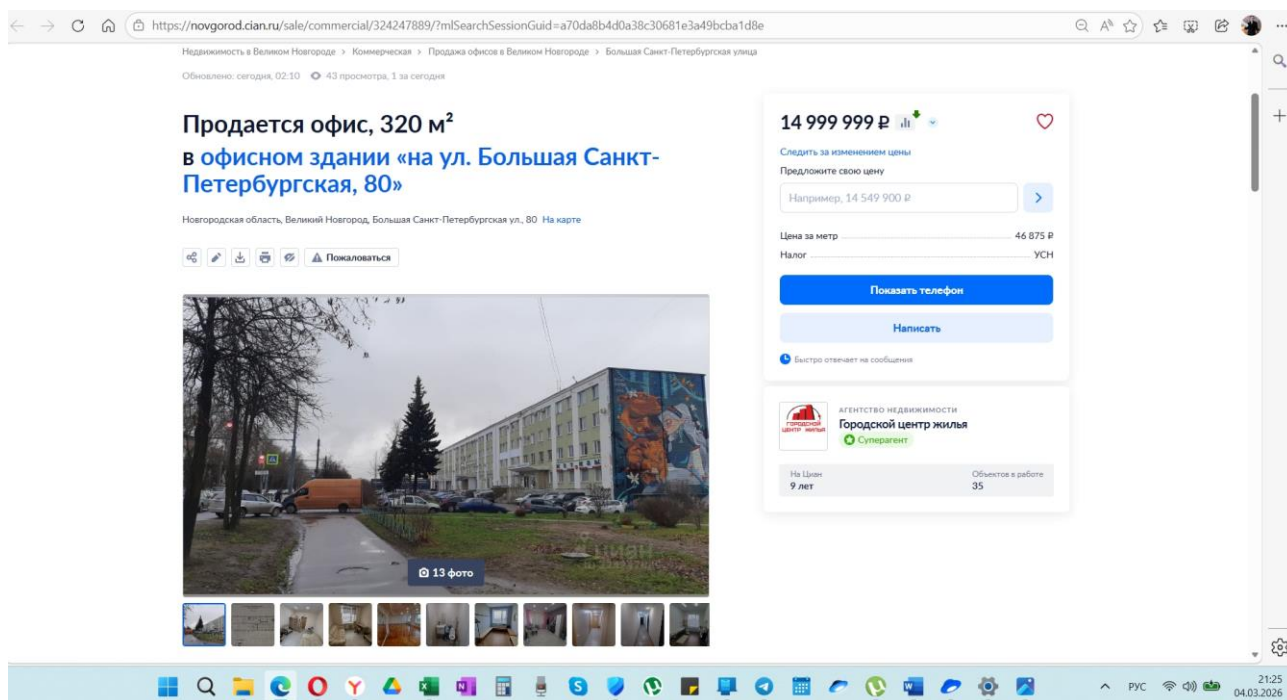
## 11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНФОРМАЦИИ

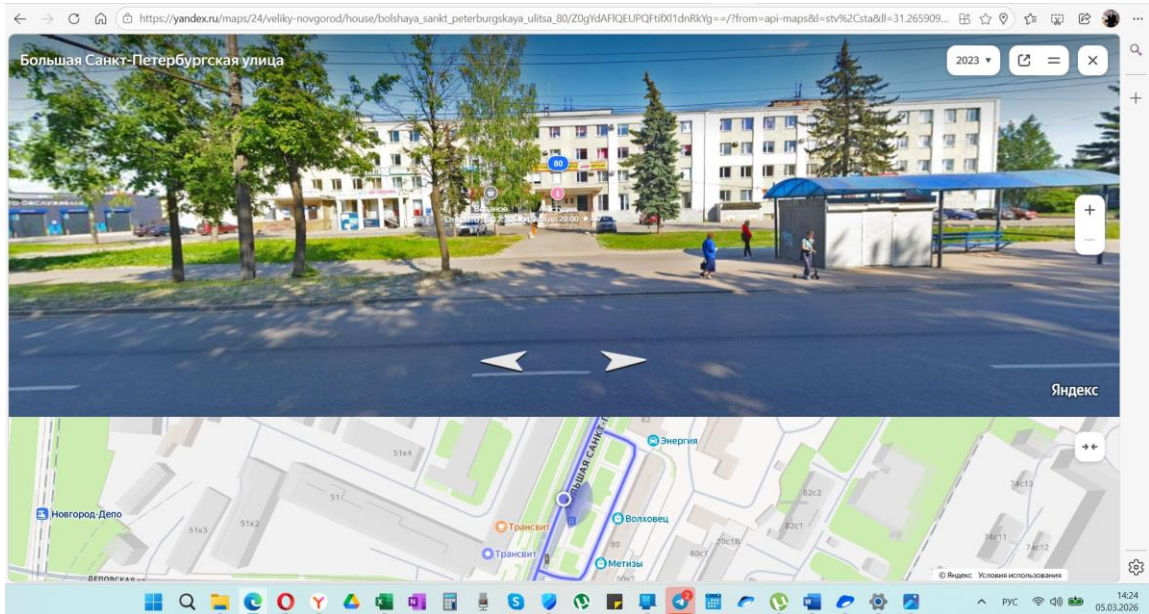
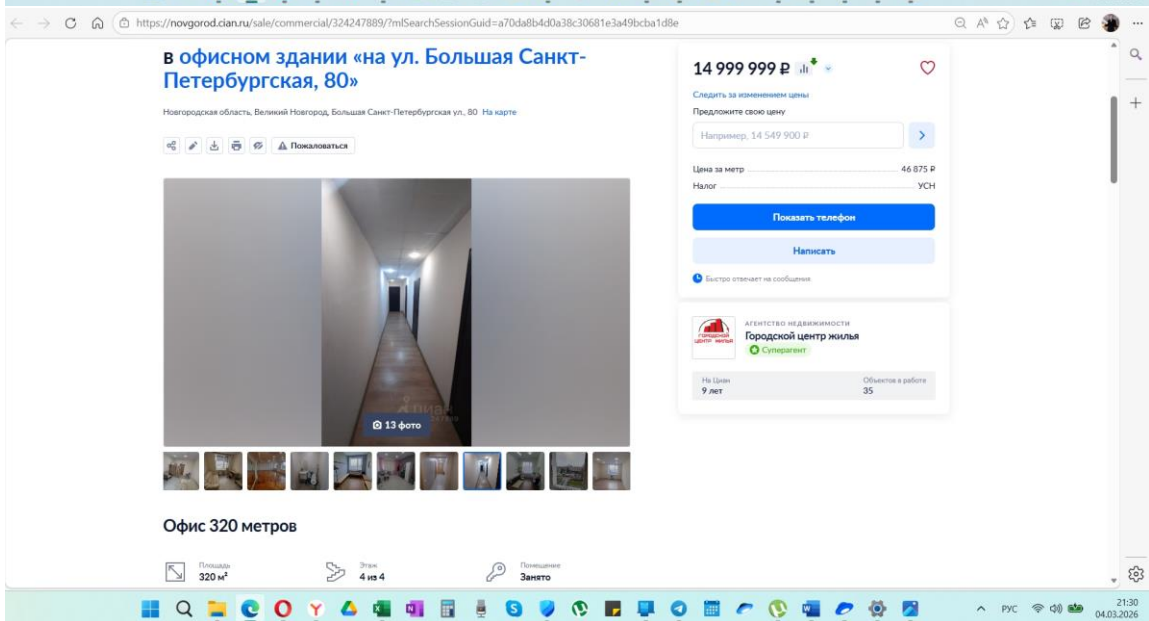
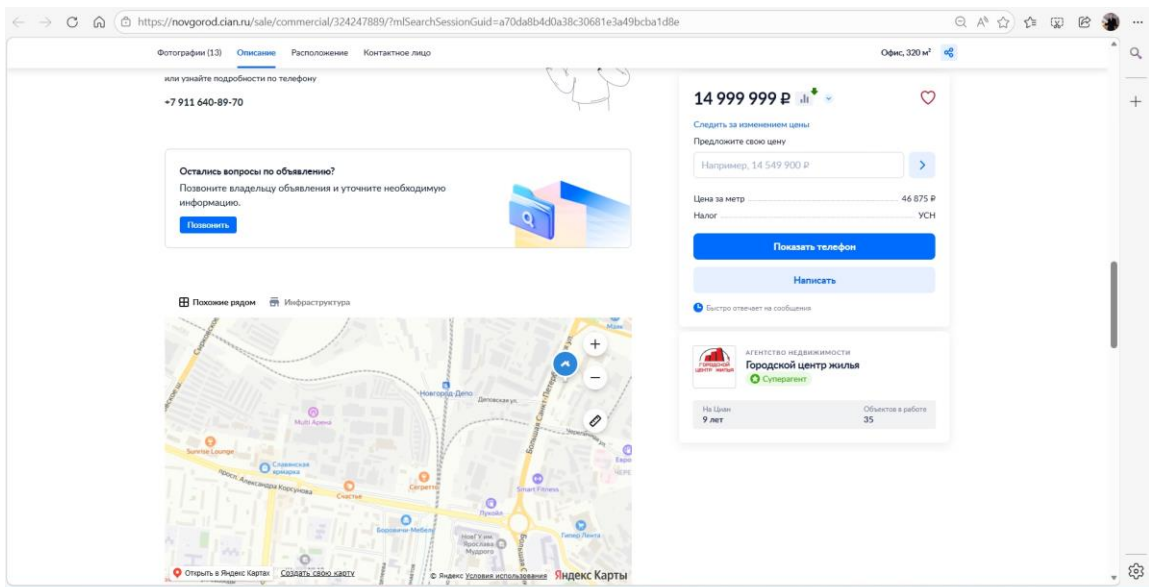
1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Закон РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ.
4. «Об оценочной деятельности», Федеральный Закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ с изм. и доп.;
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
11. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация СРО «СПО»
13. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р
14. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.
15. «Основы оценки стоимости недвижимости» под ред. А.М.Белорыс, В.С.Болдырев, Т.Л.Олейник, В.Н.Зарубин, Е.И. Нейман, Е.Н.Склярова, Ю.И. Страхов, Е.П. Ушаков, А.Е. Федоров, Ю.В. Школьников, Международная академия оценки и консалтинга, 2004г.
16. Интернет сайты: <http://www.avito.ru/>, <http://velnovgorod.irr.ru>, <http://www.novreg.ru/>, <http://economy.gov.ru/>

## 12. Приложение

### Аналоги для сравнительного подхода

#### Аналог № 1





<https://novgorod.cian.ru/sale/commercial/324247889/?mSearchSessionGuid=a70da8b4d0a38c30681e3a49bcba1d8e>

## Аналог № 2

https://novgorod.cian.ru/sale/commercial/326091431/mlSearchSessionGuid=4d7314714e4f5f9d2fa7f964b0595c

Новгород, Великий Новгород

Обновлено: 23 фев. 02:29

### Продается помещение свободного назначения, 152 м<sup>2</sup> в бизнес-центре «на ул. Большая Московская, 24»

Новгородская область, Великий Новгород, Большая Московская ул., 24. На карте

18 фото

14 500 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 14 065 000 Р

Цена за метр: 95 395 Р

Налог: НДС включен: 2 614 754 Р

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

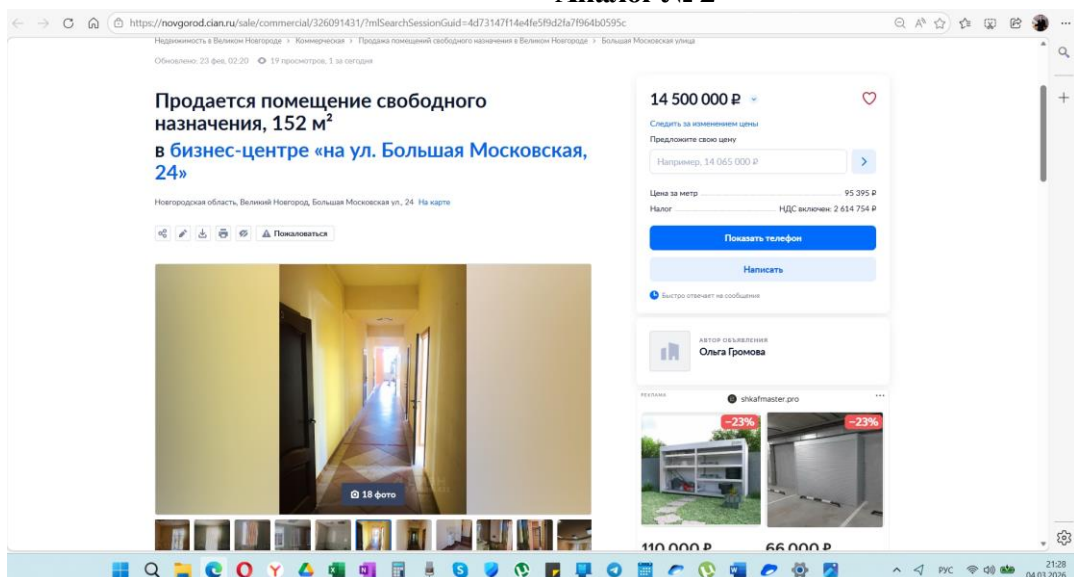
Автор объявления: Ольга Громова

РЕАЛТА

shka/master.pro

110 000 Р

66 000 Р



https://novgorod.cian.ru/sale/commercial/326091431/mlSearchSessionGuid=4d7314714e4f5f9d2fa7f964b0595c

Площадь: 152 м<sup>2</sup>

Этаж: 3 из 4

Помещение: Свободно

Предлагаем к покупке помещение свободного назначения, расположенного в самом проходном районе Великого Новгорода.

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

Напишите автору

Связаться со мной

Кодированный номер

Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону: +7 911 640-61-49

14 500 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 14 065 000 Р

Цена за метр: 95 395 Р

Налог: НДС включен: 2 614 754 Р

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

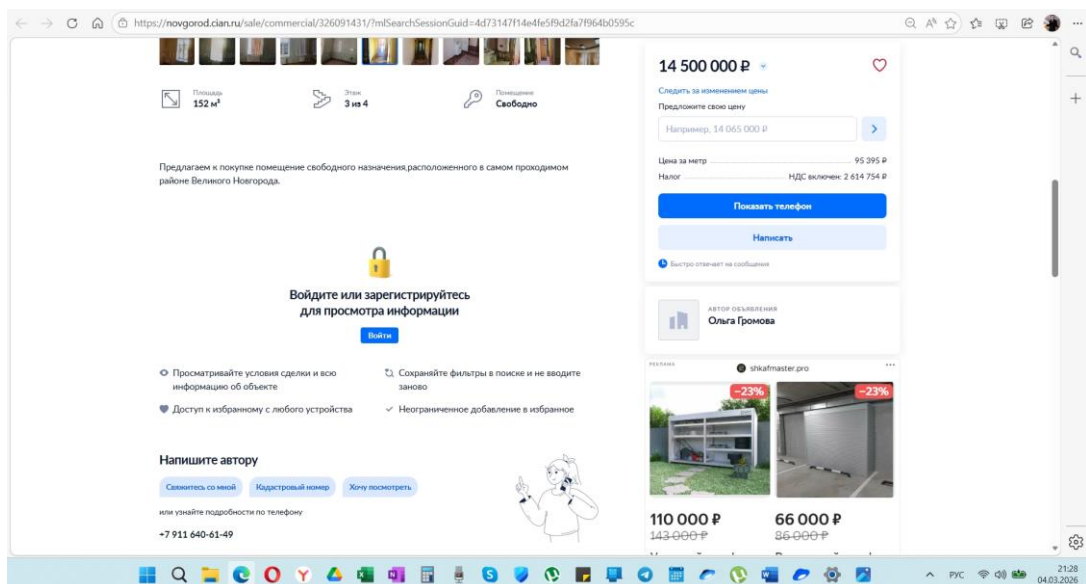
Автор объявления: Ольга Громова

РЕАЛТА

shka/master.pro

110 000 Р

66 000 Р



https://novgorod.cian.ru/sale/commercial/326091431/mlSearchSessionGuid=4d7314714e4f5f9d2fa7f964b0595c

Фотографии (18)

Описание

Расположение

Контактное лицо

Показать объявление

Помещение свободного назначения, 152 м<sup>2</sup>

7 911 640-61-49

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Показать район

Инфраструктура

Почта

Григорово

Новгородская ул.

Великий Новгород

14 500 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 14 065 000 Р

Цена за метр: 95 395 Р

Налог: НДС включен: 2 614 754 Р

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

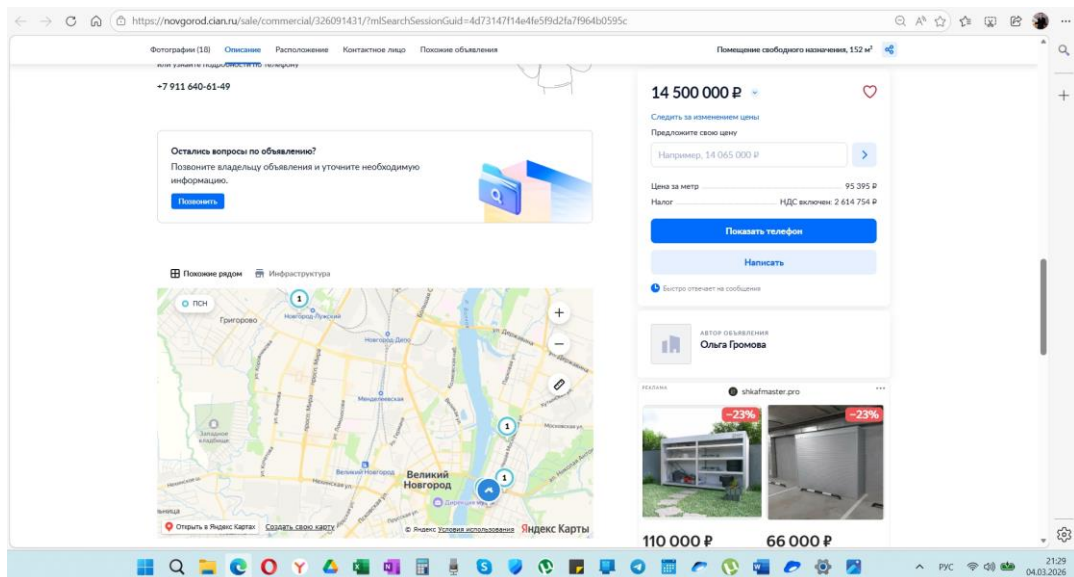
Автор объявления: Ольга Громова

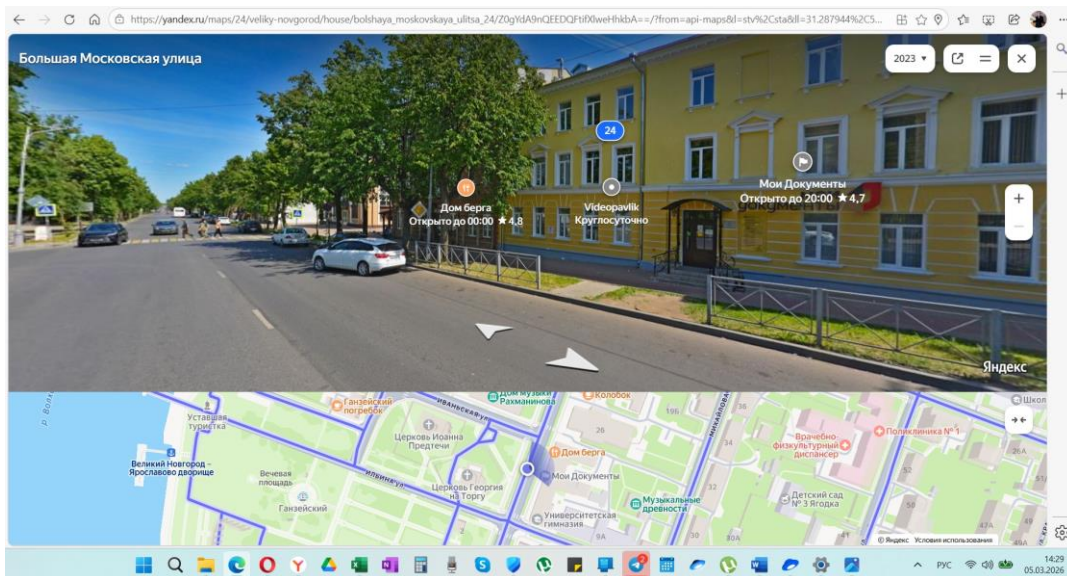
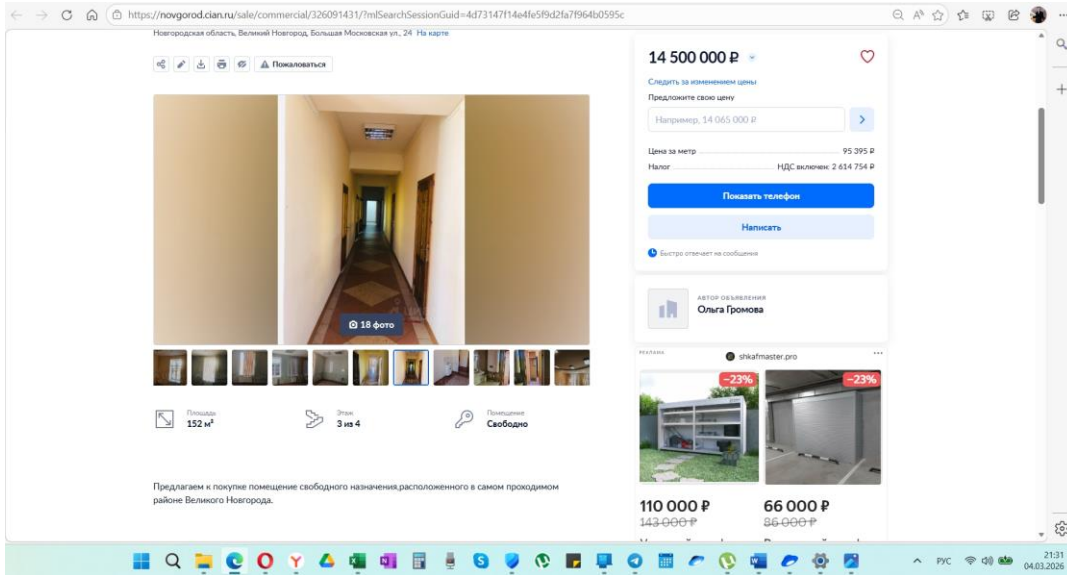
РЕАЛТА

shka/master.pro

110 000 Р

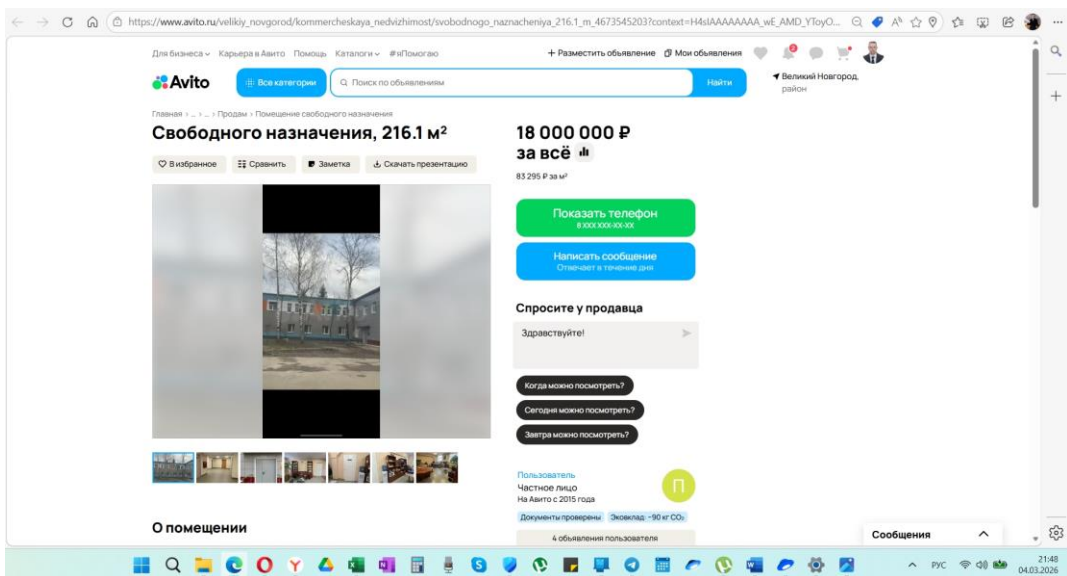
66 000 Р





<https://novgorod.cian.ru/sale/commercial/326091431/?mlSearchSessionGuid=4d73147f14e4fe5f9d2fa7964b0595c>

### Аналог № 3



Вход: с улицы  
Общая площадь: 216.1 м²  
Этаж: 1

Отделка: офисная  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

**18 000 000 Р**  
за всё 🏠  
83 295 Р за м²

**Насколько объект подходит для бизнеса**

- Конкуренты в радиусе до 1 км
- Пешеходный трафик
- Средний бюджет семьи
- Цены аренды и покупки объектов
- Закрытые точки рядом
- Автомобильный трафик
- Население и жильё в зоне охвата
- Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р    Посмотреть пример отчёта

**Расположение**  
Новгородская обл., Великий Новгород, Нехинская ул., 555  
р-н Западный

Показать телефон  
8 800 000-00-00

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
На Авито с 2015 года  
Документы проверены    Экваклад: -90 кг СО₂  
4 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

Новгородская обл., Великий Новгород, Нехинская ул., 555  
р-н Западный

**18 000 000 Р**  
за всё 🏠  
83 295 Р за м²

Показать телефон  
8 800 000-00-00

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?  
Сегодня можно посмотреть?  
Завтра можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
На Авито с 2015 года  
Документы проверены    Экваклад: -90 кг СО₂  
4 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

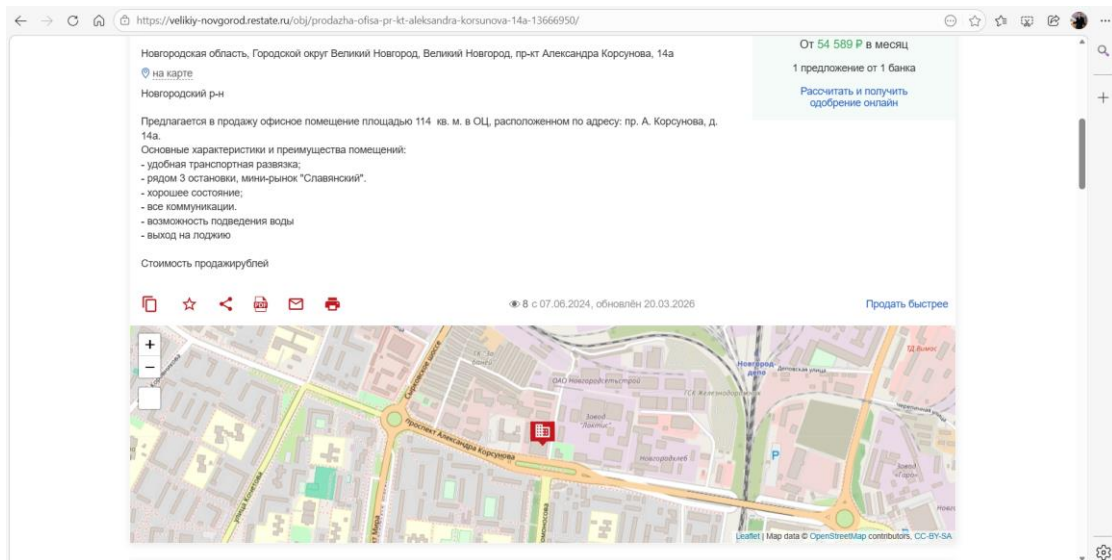
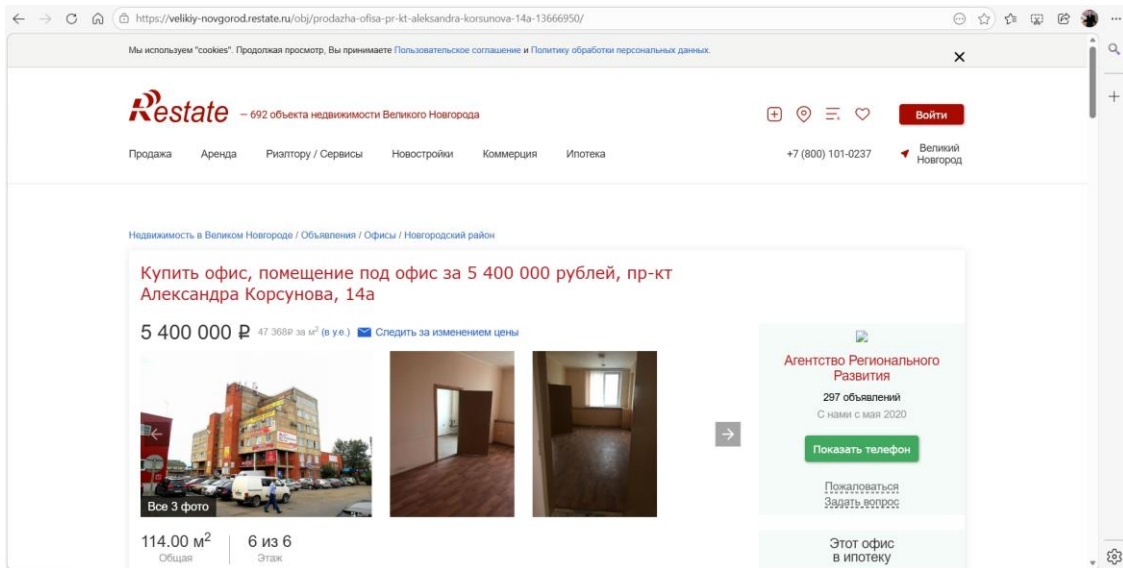
**Описание**  
Продам/сдам в аренду помещение свободного назначения, 216.1м2 от собственника. Под любую деятельность. Вода, электричество, отопление всё есть. Торг. Рассмотрю обмен.

**Оздании**  
Готовность: в эксплуатации    Парковка: на улице  
Тип здания: административное здание

№ 4673545203 · 21 февраля в 13:51 · 1248 просмотров (~2 сегодня)    Пожаловаться

[https://www.avito.ru/velikiy\\_novgorod/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_216.1\\_m\\_4673545203?context=H4sIAAAAAAAAAwE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOjI4IjtzOjE2OjI0dFBSNmUxSENKbWZnZjIj9O31UyD8AAAA](https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_216.1_m_4673545203?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOjI4IjtzOjE2OjI0dFBSNmUxSENKbWZnZjIj9O31UyD8AAAA)

## Аналог № 4 (в здании ОО)



<https://velikiy-novgorod.restate.ru/obj/prodazha-ofisa-pr-kt-aleksandra-korsunova-14a-13666950/>

Недвижимость в Великом Новгороде > Коммерческая > Аренда офисов в Великом Новгороде

Обновлено: вчера, 15:10 > 18 просмотров, нет за сегодня

## Сдается офис, 500 м<sup>2</sup>

Новгородская область, Великий Новгород, ул. Германа На карте

Пожаловаться

17 фото

Площадь: 500 м<sup>2</sup> Этаж: 4 из 4 Помещение: Свободно

340 000 руб./мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 329 800 руб.

Цена за метр: 8 160 руб. в год

Налог: УСН

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Агентство Регионального Развития**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Агент Агентство Регионального Развития**

Модульные здания от производителя  
Модульные здания европейского качества «под ключ».

Площадь: 500 м<sup>2</sup> Этаж: 4 из 4 Помещение: Свободно

340 000 руб./мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 329 800 руб.

Цена за метр: 8 160 руб. в год

Налог: УСН

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Агентство Регионального Развития**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Агент Агентство Регионального Развития**

Модульные здания от производителя  
Модульные здания европейского качества «под ключ».  
От 244 тыс. руб. за контейнер.  
bmg2.ru

**АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА  
БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРА**

Предлагаются в аренду офисные помещения, площадью до 500 кв.м., расположенные по адресу: ул. Германа, д. 25.

Основные характеристики и преимущества помещений:

- Удобная транспортная развязка;
- Вблизи автобусные остановки;
- Большая парковка;
- Хороший ремонт;
- Кабинетная планировка
- Наличие систем кондиционирования и вентиляции;
- Круглосуточный доступ;
- Система охранной и пожарной сигнализации;
- Возможность меблирования кабинетов без дополнительной платы;
- Возможность занять целый этаж/пол этажа одной компанией.

Стоимость аренды - 680 руб./кв.м.(отопление и КУ включено в стоимость)

"Агентство регионального развития".  
Вся коммерческая недвижимость Великого Новгорода.  
От собственника. Без комиссии.

Свернуть

https://novgorod.cian.ru/rent/commercial/322477632/?context=3.7APFbulb1zI.u8CafF0W8H4Qh1Xy8-Aj6ZXTG7gJl8\_xG5a6wKxWbkYcqf\_6Y4980t4INLftF\_pqULj9KjiraGRu6Yu...

Фотографии (17) Описание Расположение Похожие объявления

Офис, 500 м²

или узнайте подробности по телефону  
+7 911 610-95-31

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
[Позвонить](#)

340 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 329 800 ₽

Цена за метр 8 160 ₽ в год  
Налог УСН  
Комиссия нет  
Коммунальные платежи не включены  
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

[Показать телефон](#)  
[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Агентство Регионального Развития**  
Документы проверены

АГЕНТОР  
**Агент Агентство Регионального Развития**

**Модульные здания от производителя**  
Модульные здания европейского качества «под ключ».  
От 244 тыс. руб. за контейнер.  
Доставка: Дистрибутор: bmtz.ru

Отзыв о сайте

https://yandex.ru/maps/24/veliky-novgorod/house/ulitsa\_germana\_25/Z0gYdAFgTEiFOftiDlycn1hbA=/?from=api-maps&st=sv%2Csta&ll=31.260573%2C58.533128&origin=...

улица Германа

25  
Д.В.А. Архитектурное  
Закрыто до завтра. ★ 4,3  
3D Кот  
Закрыто до завтра. ★ 4,5

Яндекс

[https://novgorod.cian.ru/rent/commercial/322477632/?context=3.7APFbulb1zI.u8CafF0W8H4Qh1Xy8-Aj6ZXTG7gJl8\\_xG5a6wKxWbkYcqf\\_6Y4980t4INLftF\\_pqULj9KjiraGRu6YuWi8j4rmMewMWFwGHaU6RQ1p5vg&mLSearchSessionGuid=8d0fe194cc588be93404965231fa9803](https://novgorod.cian.ru/rent/commercial/322477632/?context=3.7APFbulb1zI.u8CafF0W8H4Qh1Xy8-Aj6ZXTG7gJl8_xG5a6wKxWbkYcqf_6Y4980t4INLftF_pqULj9KjiraGRu6YuWi8j4rmMewMWFwGHaU6RQ1p5vg&mLSearchSessionGuid=8d0fe194cc588be93404965231fa9803)

## Аналог №2

https://novgorod.cian.ru/rent/commercial/325796736/?context=3.B-yNWUSe7vk.0241FKT5LbXttm1j1or0IHjEjm6WMKfCONREFYDp9OxoNm6vic0Tdxz\_ZG6XCg0eo8Q5ICPL...

Находимость в Великом Новгороде > Коммерческая > Аренда офисов в Великом Новгороде > просмотров: нет за сегодня  
Обновлено: сегодня, 17:37 > 5 просмотров, нет за сегодня

### Сдается офис, 101,9 м<sup>2</sup>

Новгородская область, Великий Новгород, просп. Мира, 32х1. На карте

Площадь: 101,9 м<sup>2</sup> | Этаж: 3 из 5 | Помещение: Свободно

71 330 Р/мес.

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 69 100 Р

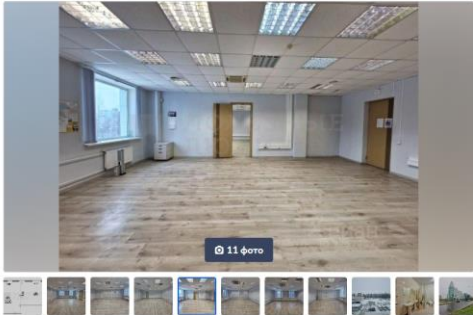
Цена за метр: 8 400 Р в год  
Налог: НДС не включен  
Комиссия: нет  
Коммунальные платежи: не включены  
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

Показать телефон  
Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Полезные Люди**  
Документы проверены

На Цепи: 5 лет | Объектов в работе: 47

ФИЛИАЛ  
Ульяна Бражнюкова



11 фото

Отзыв о сайте

Представляем Вашему вниманию помещение площадью 101,9 м<sup>2</sup> в сердце западного района – ваш бизнес в эпицентре жизни!

Инфраструктура БЦ:

- На 1 этаже: отделение Сбербанка и кофейня
- На 4 этаже: столовая.
- Удобная наземная парковка.
- 2 лифта – никаких очередей утром.
- Круглосуточный доступ – работайте в удобном для себя графике!

Старт бизнеса без скрытых затрат: коммунальные услуги уже в стоимости, осталось расставить мебель и запустить новые проекты!

Свяжитесь с нами для просмотра и уточнения деталей!

Ваш комфорт – наш приоритет! 1105601

Свернуть

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Фотографии (11) | Описание | Расположение | Похожие объявления

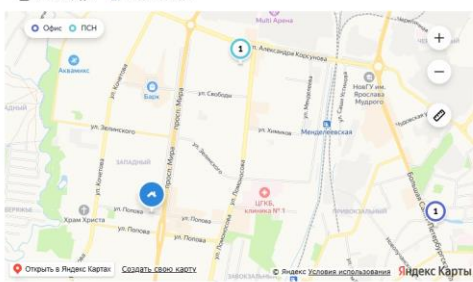
или укажите подробности по телефону  
+7 911 640-95-37

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Положение рядом | Инфраструктура

Офис | РСН

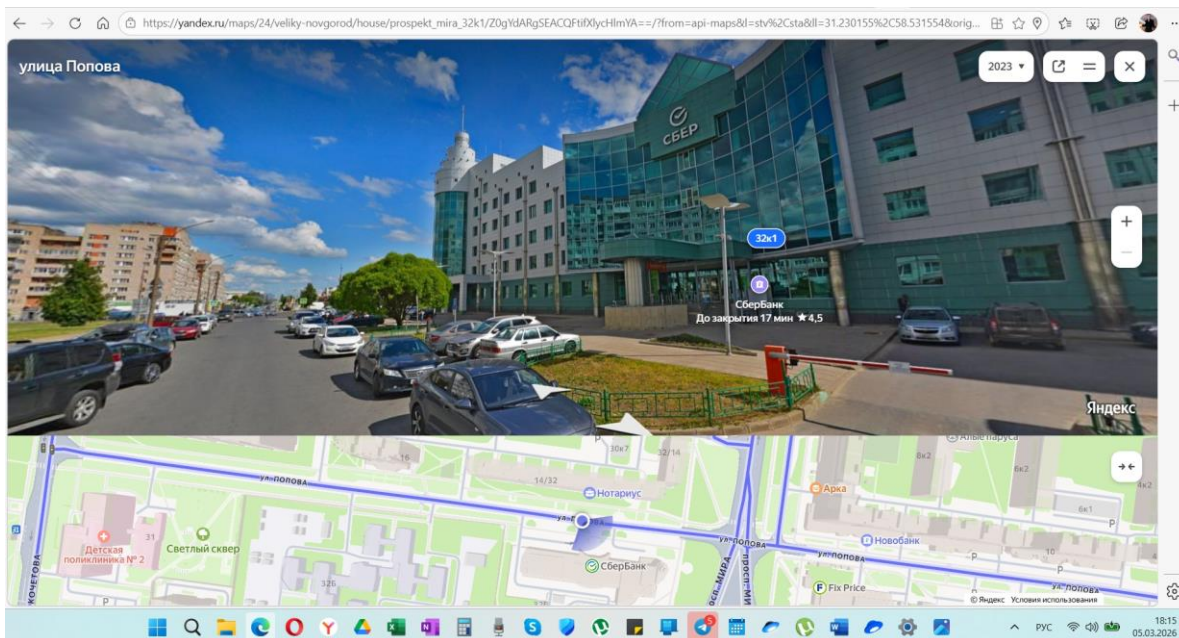


Открыть в Яндекс Картах | Создать свою карту

© Яндекс. Условия использования | Яндекс Карты

Отзыв о сайте

18:09 05.03.2026



[https://novgorod.cian.ru/rent/commercial/325796736/?context=3.B-yNWUSe7vk.0241FKT5LbXttm1jlor0fHEjm6WMkFcONREFYyDp9OxoNm6vic0Tdx\\_ZG6XCgeo8Q5iCPIaW9RlqXjJVBypeniSms7J7ealf-So1g&mlSearchSessionGuid=2c4c0950527667d3e37218a8e5c6d597](https://novgorod.cian.ru/rent/commercial/325796736/?context=3.B-yNWUSe7vk.0241FKT5LbXttm1jlor0fHEjm6WMkFcONREFYyDp9OxoNm6vic0Tdx_ZG6XCgeo8Q5iCPIaW9RlqXjJVBypeniSms7J7ealf-So1g&mlSearchSessionGuid=2c4c0950527667d3e37218a8e5c6d597)

### Аналог №3

Обновлено: 22 мая, 06:21 • 20 просмотров, 1 за сегодня

## Сдается офис, 263 м<sup>2</sup> в складском комплексе «на Сырковском шоссе, 3»

Новгородская область, Великий Новгород, Сырковское ш., 3 На карте

36 фото

150 000 Р/мес.

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 145 500 Р

Цена за метр: 6 845 Р в год  
Налог: НДС включен: 27 049 Р  
Комиссия: 50%  
Коммунальные платежи: не включены  
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

Показать телефон  
Написать

Собственник  
ID 75078832

Площадь: 263 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 2 | Помещение: Свободно

Сдаю помещение на первой линии Сырковского шоссе в административном здании выезда на промзону Сырковское шоссе, 3.

Все коммуникации, центральное отопление, вода, просторная парковка перед зданием, транспортная доступность. В помещении сделан евроремонт. Есть место для рекламной вывески на фасаде здания. Помещения оборудованы пожарной и охранной сигнализацией согласно требований.

Есть возможность снять часть офисов с индивидуальным входом!

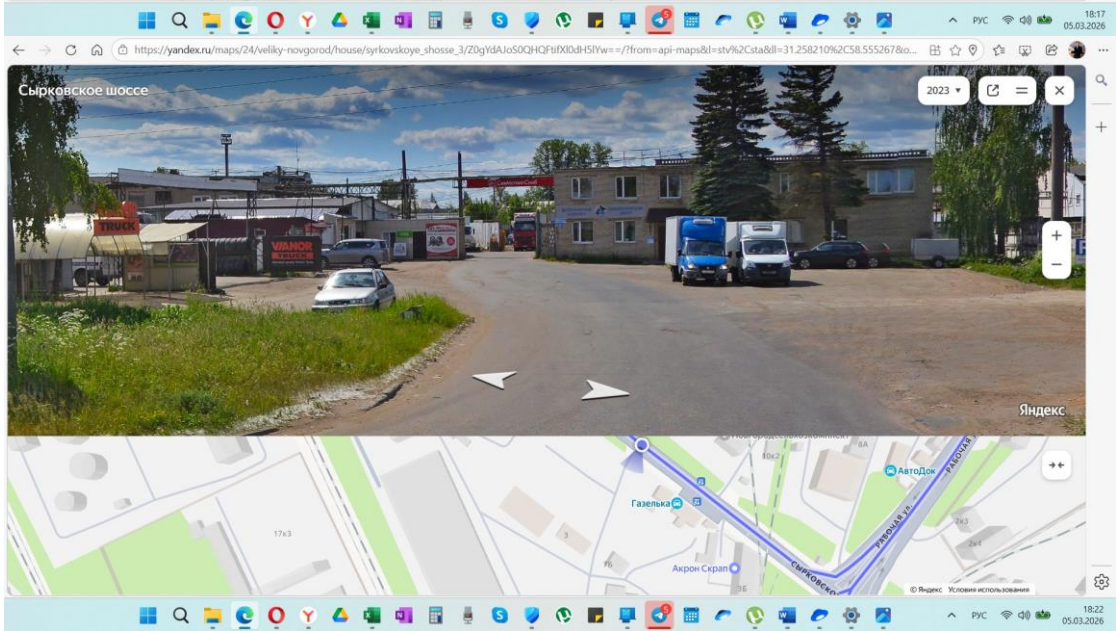
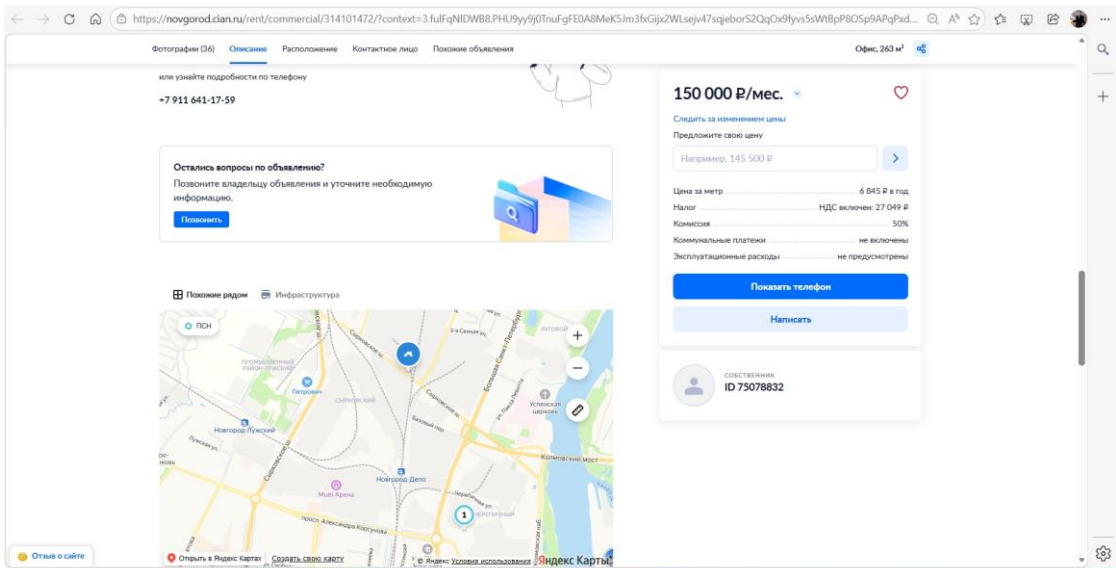
Сдача от собственника, без комиссии!

Свернуть

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

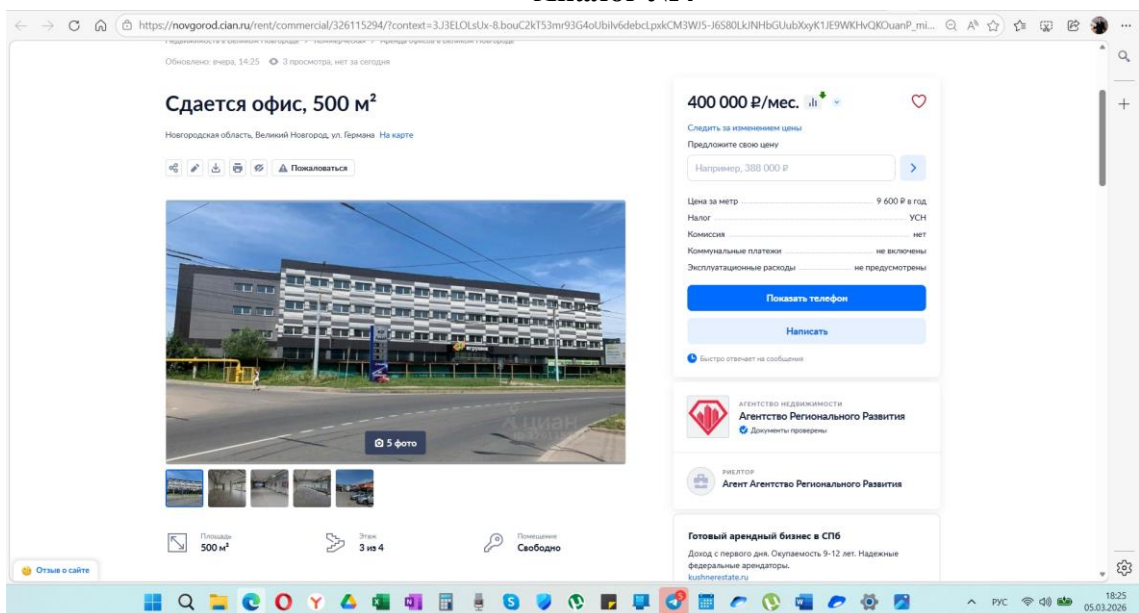
- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Доступ к избранному с любого устройства
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Неограниченное добавление в избранное

18:17 05.03.2026



<https://novgorod.cian.ru/rent/commercial/314101472/?context=3.fulFqNIDWB8.PHU9yyj0TnuFgFE0A8MeK5Jm3fxGjx2WLsejv47sqjeborS2QqOx9fyvs5sWtBpP8OSp9APqPxdEhCgmVIn7PuPJhTMBFGswXg6Sgdg&mlSearchSessionGuid=8d0fe194cc588be93404965231fa9803>

### Аналог №4

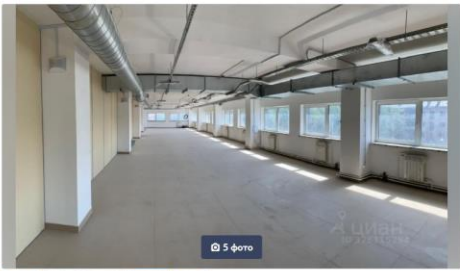


Недвижимость в Великом Новгороде > Коммерческая > Аренда офисов в Великом Новгороде  
Обновлено: вчера, 14:25 > 3 просмотра, нет за сегодня

## Сдается офис, 500 м<sup>2</sup>

Новгородская область, Великий Новгород, ул. Германа [На карте](#)

[📷](#) [📄](#) [📍](#) [📞](#) [📧](#) [👁️](#) [🔒](#) [🔔](#) [🔖](#) [🔍](#) [🏠](#) [🔗](#) [🔒](#) [🔔](#) [🔖](#) [🔍](#) [🏠](#)



[📷 5 фото](#)

Площадь: 500 м<sup>2</sup> | Этаж: 3 из 4 | Помещение: Свободно

[Отзыв о сайте](#)

**400 000 Р/мес.**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 388 000 Р [➤](#)

Цена за метр: 9 600 Р в год  
Налог: УСН  
Комиссия: нет  
Коммунальные платежи: не включены  
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

[🔔](#) Быстро отвечает на сообщения

**АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ**  
**Агентство Регионального Развития**  
Документы проверены

ИНТЕРЛОП  
Агент Агентство Регионального Развития

**Готовый арендный бизнес в СПб**  
Доход с первого дня. Окупаемость 9-12 лет. Надежные федеральные арендаторы.

Площадь: 500 м<sup>2</sup> | Этаж: 3 из 4 | Помещение: Свободно

### АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ.

Предлагается в аренду офисное помещение площадью от 500 кв. м. до 1000 (аренда этажа), расположенные в центре Великого Новгорода по адресу: ул. Германа, д. 37, помещение расположено на 3 и 4 этажах.

Отдельными преимуществами помещения являются:

- здание введено в эксплуатацию в 2025 году
- наличие новых, современных инженерных систем
- возможность аренды этажа целиком:
- центральный район города;
- первая линия;
- возможность размещения вывески на фасаде;
- удобная транспортная доступность;
- наличие систем вентиляции;
- высокий автомобильный трафик;
- наличие большой асфальтированной парковки;
- большой запас эл. мощности;
- высота потолка 2,7 метра;
- возможность аренды площадей до 2000 кв. м. 2х этажей административного здания

Стоимость аренды составляет 800 рублей за кв. м. + компенсация за.

[Свернуть](#)

**400 000 Р/мес.**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 388 000 Р [➤](#)

Цена за метр: 9 600 Р в год  
Налог: УСН  
Комиссия: нет  
Коммунальные платежи: не включены  
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

[🔔](#) Быстро отвечает на сообщения

**АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ**  
**Агентство Регионального Развития**  
Документы проверены

ИНТЕРЛОП  
Агент Агентство Регионального Развития

**Готовый арендный бизнес в СПб**  
Доход с первого дня. Окупаемость 9-12 лет. Надежные федеральные арендаторы.  
kushnerestate.ru

**Войдите или зарегистрируйтесь**

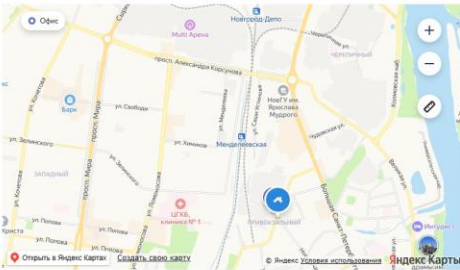
Фотографии (5) | Описание | Расположение | Похожие объявления

Офис, 500 м<sup>2</sup>

+7 911 610-95-31

**Остались вопросы по объявлению?**  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
+7 911 610-95-31  
Пожалуйста, сообщите, что вышло из объявления на ЦИАН

**Помещение рядом** | Инфраструктура



**400 000 Р/мес.**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 388 000 Р [➤](#)

Цена за метр: 9 600 Р в год  
Налог: УСН  
Комиссия: нет  
Коммунальные платежи: не включены  
Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

[Показать телефон](#)

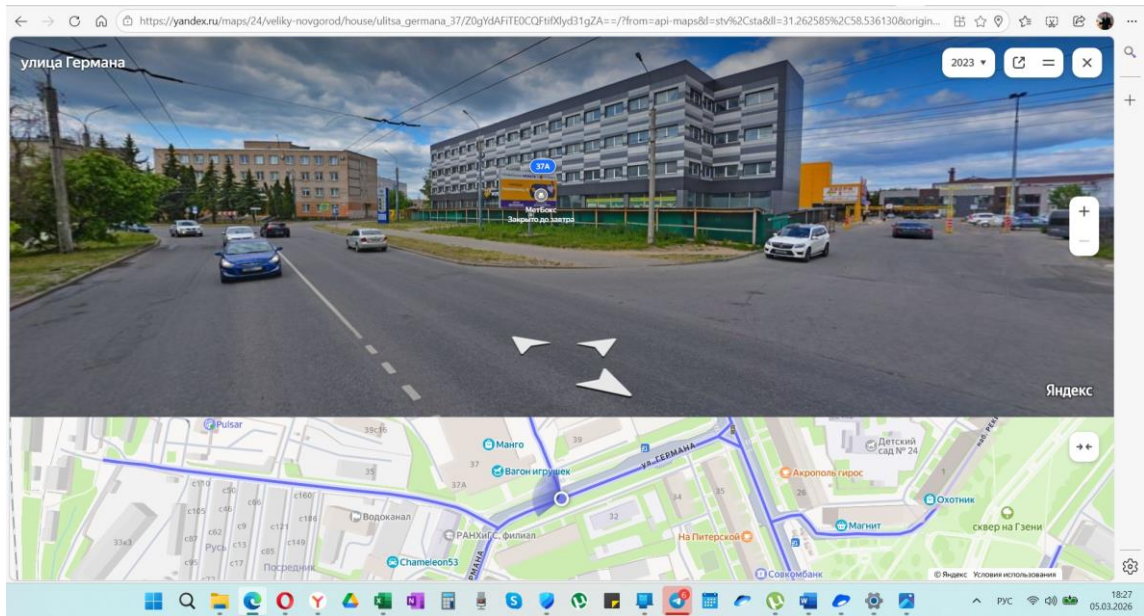
[Написать](#)

[🔔](#) Быстро отвечает на сообщения

**АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ**  
**Агентство Регионального Развития**  
Документы проверены

ИНТЕРЛОП  
Агент Агентство Регионального Развития

**Готовый арендный бизнес в СПб**  
Доход с первого дня. Окупаемость 9-12 лет. Надежные федеральные арендаторы.  
kushnerestate.ru



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И  
СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА - 2025

**ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ**

под ред. Л.А. Лейфера

Полная версия



Доходный  
подход

НИЖНИЙ НОВГОРОД, 2025

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И  
СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА - 2025

**ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ**

под ред. А.А. Лейфера

Полная версия



Сравнительный  
ПОДХОД

НИЖНИЙ НОВГОРОД, 2025

## Документы заказчика:

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Новгородской области  
полное наименование органа регистрации права



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.07.2025, поступившего на рассмотрение 22.07.2025, 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: 6
22.07.2025г. № КУВИ-001/2025-143599937	
Кадастровый номер:	53:23:8123206:68
Номер кадастрового квартала:	53:23:8123206
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 53:23:8123206:0006:02908:0011
Адрес:	Новгородская область, городской округ Великий Новгород, город Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, дом 14а, помещение 41н
Площадь, м2:	279,2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 6
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	46383,23
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F066DC181A023B64597F1E2579BEFB50  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

\_\_\_\_\_

полное наименование должности

\_\_\_\_\_

инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
22.07.2025г. № КУВИ-001/2025-143599937	
Кадастровый номер:	53:23:8123206:68
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Зильбер Сергей Григорьевич



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F066DC181A023B64597F1E2579BEFB50  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

\_\_\_\_\_

полное наименование должности

\_\_\_\_\_

инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

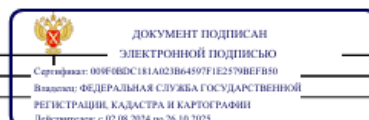
Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
22.07.2025г. № КУВИ-001/2025-14359937		Кадастровый номер: 53:23:8123206:68	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Артель "Город мастеров", ИНН: 5321068899
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 53:23:8123206:68-53/040/2022-36 08.04.2022 08:16:51
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		14.03.2025 10:25:27
	номер государственной регистрации:		53:23:8123206:68-53/095/2025-53
	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 о запрете на совершение действий по регистрации, № 200531956741399, выдан 08.03.2025, 98053, СОСН по Новгородской области
	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



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

Лист 4

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
22.07.2025г. № КУВИ-001/2025-14359937		Кадастровый номер: 53:23:8123206:68	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.2	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		16.03.2023 15:35:34
	номер государственной регистрации:		53:23:8123206:68-53/094/2023-43
	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:		Определение суда, выдан 14.02.2023
	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 депозитари, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		08.04.2022 08:16:51
	номер государственной регистрации:		53:23:8123206:68-53/040/2022-37
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 31.08.2017 до полного расчета



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

92



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Новгородской области**


полное наименование органа регистрации прав

16.07.2025г.

№ КУВИ-001/2025-139729577

На основании запроса от 15.07.2025, поступившего на рассмотрение 15.07.2025, сообщаем, что правообладателю Артель "Город мастеров"; ИНН: 5321068899; ОГРН: 1025300819840., в период с 01.01.2022 по 15.07.2025 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	53:23:8123206:68
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Новгородская область, городской округ Великий Новгород, город Великий Новгород, проспект Александра Корсунова, дом 14а, помещение 41н
		Площадь:	279.2
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	08.04.2022
		номер государственной регистрации:	53:23:8123206:68-53/040/2022-36
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 10.04.2015 Решение суда, № 2-3849/2021, выдан 12.11.2021, Новгородский районный суд Новгородской области
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	53:23:8123206:68-53/095/2025-53
	1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	53:23:8123206:68-53/040/2024-51
	1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	53:23:8123206:68-53/094/2024-50
	1.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	53:23:8123206:68-53/095/2023-48
	1.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	53:23:8123206:68-53/095/2023-47

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009f0bdc181a021b64397f1e2579befb50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			

	1.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	53:23:8123206:68-53/095/2023-46
	1.3.7	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	53:23:8123206:68-53/095/2023-45
	1.3.8	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	53:23:8123206:68-53/094/2023-43
	1.3.9	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	53:23:8123206:68-53/040/2023-42
	1.3.10	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	53:23:8123206:68-53/095/2023-40
	1.3.11	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	53:23:8123206:68-53/041/2022-38
2	Получатель выписки		Гвардина Ирина Александровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Луговцева Александра Анатольевича

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.  
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 069F06BDC181A021B64597F1E2579BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025			



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**  
Большая Московская улица, дом 73, Великий Новгород, 173020  
<http://novgorod.arbitr.ru>

**Именем Российской Федерации**

**РЕШЕНИЕ**

**О ПРИЗНАНИИ ДОЛЖНИКА НЕСОСТОЯТЕЛЬНЫМ (БАНКРОТОМ) ПО  
УПРОЩЕННОЙ ПРОЦЕДУРЕ ОТСУТСТВУЮЩЕГО ДОЛЖНИКА И ОТКРЫТИИ  
КОНКУРСНОГО ПРОИЗВОДСТВА**

Великий Новгород

Дело № А44-1941/2025

17 июля 2025 года

Резолютивная часть решения объявлена 03 июля 2025 года  
Решение в полном объеме изготовлено 17 июля 2025 года

Арбитражный суд Новгородской области в составе судьи Лысак А.Е.,  
при ведении протокола судебного заседания  
секретарем судебного заседания Герасименко В.В.,  
рассмотрев в судебном заседании заявление общества с ограниченной ответственностью  
«Новгородхимстрой» (ИНН 5321188667, ОГРН 1175321003110, адрес: 173016, Великий  
Новгород, пр-кт Александра Корсунова, д. 14А, офис 306)  
о признании Артели «Город мастеров» (ИНН 5321068899, ОГРН 1025300819840, адрес:  
173001, Великий Новгород, ул. Козьмодемьянская, д. 1, кв. 7)  
несостоятельной (банкротом) по упрощенной процедуре отсутствующего должника,

при участии:

от заявителя: представителя Крючковой Надежды Николаевны по доверенности от  
20.05.2025 и генерального директора Лутковского Александра Германовича на основании  
протокола №2 годового общего собрания акционеров ООО «Новгородхимстрой» от  
26.12.2016;

иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились;

у с т а н о в и л :

15.04.2025 общество с ограниченной ответственностью «Новгородхимстрой»  
(далее – заявитель, кредитор, ООО «Новгородхимстрой») обратилось в Арбитражный суд  
Новгородской области с заявлением о признании несостоятельным (банкротом) Артели  
«Город мастеров» (далее – АРТ «ГМ», должник) и введении в отношении него процедуры  
конкурсного производства по упрощенной процедуре отсутствующего должника по  
нормам главы XI Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности  
(банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Как указал кредитор в своем заявлении, сумма задолженности АРТ «ГМ» перед  
ООО «Новгородхимстрой» составляет 817 608 руб. 14 коп., из которых 665 222 руб. 66  
коп. – основной долг, 129 078 руб. 48 коп. – проценты за пользование чужими денежными  
средствами, 23 307 руб. 00 коп. – расходы по уплате государственной пошлины.

В качестве арбитражного управляющего заявителем предложена кандидатура арбитражного управляющего Луговцева Александра Анатольевича, члена Ассоциации саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Эгида» (адрес: 170100, г. Тверь, б-р Радищева, д. 11, оф. 17).

Определением от 18.04.2025 заявление кредитора принято к производству и назначено к рассмотрению в судебном заседании на 29.05.2025. Этим же определением суд обязал Ассоциацию саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Эгида» представить сведения, подтверждающие соответствие кандидатуры Луговцева Александра Анатольевича требованиям статей 20, 20.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), а также данные, позволяющие индивидуализировать арбитражного управляющего.

19.05.2024 Ассоциация саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Эгида» представила сведения, подтверждающие соответствие кандидатуры Луговцева Александра Анатольевича требованиям статей 20, 20.2 Закона о банкротстве.

15.05.2024 Управление ФНС России по Новгородской области представило по запросу суда сведения в отношении должника, а именно: сведения о банковских счетах АРТ «ГМ», копию бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2018 год, сведения об адресе регистрации бывшего председателя АРТ «ГМ» Попова Геннадия Ивановича.

19.05.2024 от кредитора поступили дополнительные документы во исполнение определения суда.

Определением от 29.05.2024 судебное заседание отложено на 03.07.2025.

Определением от 04.06.2024 суд истребовал от регистрирующих органов сведения о наличии движимого и недвижимого имущества, зарегистрированного за АРТ «ГМ».

09.06.2025 филиал ППК «Роскадастр» по Новгородской области представил выписку из Единого государственного реестра недвижимости от 04.06.2025 № КУВИ-001/2025-118171363, согласно которой за АРТ «ГМ» зарегистрировано следующее недвижимое имущество: нежилое помещение с кадастровым номером 53:23:8123206:68, общей площадью 279,2 кв.м., расположенное по адресу: Новгородская обл., г. Великий Новгород, пр-кт Александра Корсунова, д. 14а, помещение 41н.

10.06.2025 от Управления ФНС России по Новгородской области поступили сведения, из которого следует, что задолженность АРТ «ГМ» перед бюджетом Российской Федерации составляет 1 896 372 руб. 00 коп.

11.06.2025 от Центра ГИМС Главного управления МЧС России по Новгородской области поступили сведения о том, что на АРТ «ГМ» маломерные суда не зарегистрированы.

19.06.2025 ООО «Новгородхимстрой» представил дополнительные документы и пояснения по делу, а также заявление об определении единовременного вознаграждения конкурсного управляющего за проведение процедуры банкротства отсутствующего должника в размере 10 000 руб.

20.06.2025 департамент Гостехнадзора министерства сельского хозяйства Новгородской области представил информацию на запрос суда, согласно которой на АРТ «ГМ» самоходные машины не зарегистрированы.

25.06.2025 от МРЭО ГИБДД УМВД России по Новгородской области поступили сведения о том, что за АРТ «ГМ» по состоянию на 20.06.2025 транспортные средства не зарегистрированы.

Кроме того, 18.06.2025 от бывшего председателя АРТ «ГМ» Попова Геннадия Ивановича поступили отзыв и ходатайство об изменении статуса Попова Г.И., в котором он просил суд исключить его из состава участников дела № А44-1941/2025 как председателя АРТ «ГМ» и включить в состав участников дела как залогодержателя части здания, принадлежащего АРТ «ГМ» в связи с утратой прав и обязанностей председателя в феврале 2019 года. К отзыву приложены копия приказа по Артели «Город мастеров» № 1/022019 от 01.02.2019 и копия договора купли-продажи недвижимого имущества от 10.04.2015.

23.06.2025 от Попова Геннадия Ивановича поступило ходатайство об отводе всех судей Арбитражного суда Новгородской области, в котором он просил передать дело в другой суд, не подчиняющийся Четырнадцатому арбитражному апелляционному суду.

23.06.2025 от Попова Геннадия Ивановича поступило ходатайство об исключении из материалов дела фальсифицированных сведений о том, что он является после февраля 2019 года председателем АРТ «ГМ» и что долги артели, ставшие основанием для обращения ООО «Новгородхимстрой» с заявлением о признании АРТ «ГМ» банкротом, возникли в период исполнения им обязанностей председателя АРТ «ГМ».

30.06.2025 от Попова Геннадия Ивановича поступило ходатайство (с приложениями) о приостановлении производства по данному делу до проведения уголовных проверок в Новгородском районном суде Новгородской области, СУ СК РФ по Новгородской области, Прокуратуре Новгородской области сообщения Попова Г.И. от 01.05.2025 в части разбойного отъёма 19.10.2015 помещения АРТ «ГМ» заявителем ООО «Новгородхимстрой».

Судом установлено, что в соответствии с приказом по Артели «Город мастеров» № 1/022019 от 01.02.2019 Попов Геннадий Иванович 01 февраля 2019 года уволился с должности председателя артели без замены в связи с отсутствием лиц, согласных быть ее председателем. 13.02.2019 в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о недостоверности лица, имеющего право действовать без доверенности от имени юридического лица, на основании представленного заявления по форме Р34001 «Заявление физического лица о недостоверности сведений о нем в Едином государственном реестре юридических лиц» с приложением пояснения в отношении АРТ «ГМ». Согласно сведениям УФНС России по Новгородской области, по состоянию на 12.05.2025 документы о назначении другого председателя АРТ «ГМ» в Управление не поступали. Кроме того, отсутствие полномочий Попова Г.И. действовать от имени АРТ «ГМ» без доверенности установлено в судебных актах Арбитражного суда Новгородской области по делам № А44-4803/2021 (определение от 14.10.2021), № А44-4977/2022 (определение от 14.09.2022) и Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда по делу № А44-4803/2021 (определение от 27.01.2022).

В соответствии со статьей 34 Закона о банкротстве лицами, участвующими в деле о банкротстве, являются: должник, арбитражный управляющий, конкурсные кредиторы, уполномоченные органы, федеральные органы исполнительной власти, а также органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления по месту нахождения должника в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, лицо, предоставившее обеспечение для проведения финансового оздоровления.

Согласно статье 35 Закона о банкротстве в арбитражном процессе по делу о банкротстве участвуют:

- представитель работников должника;
- представитель собственника имущества должника - унитарного предприятия;
- представитель учредителей (участников) должника;
- представитель собрания кредиторов или представитель комитета кредиторов;
- представитель федерального органа исполнительной власти в области обеспечения безопасности в случае, если исполнение полномочий арбитражного управляющего связано с доступом к сведениям, составляющим государственную тайну;

- уполномоченные на представление в процедурах, применяемых в деле о банкротстве, интересов субъектов Российской Федерации, муниципальных образований соответственно органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления по месту нахождения должника;

- иные лица в случаях, предусмотренных Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации и настоящим Федеральным законом.

На основании изложенного, Попов Г.И. не является лицом, участвующим в деле о банкротстве, либо участником арбитражного процесса по делу о банкротстве, в связи с

чем заявленные им ходатайства о фальсификации доказательств, об отводе всем судьям Арбитражного суда Новгородской области и о приостановлении производства по делу не подлежат рассмотрению как поданные ненадлежащим лицом.

В отношении ходатайства Попова Г.И. о включении его в состав участников дела как залогодержателя части здания, принадлежащего АРТ «ГМ», суд не находит оснований для его удовлетворения, поскольку оно не основано на нормах права.

В судебном заседании 03.07.2025 представители заявителя поддержали требования в полном объеме.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание своих представителей не направили.

Информация о судебном разбирательстве размещена на официальном сайте Арбитражного суда Новгородской области.

При таких обстоятельствах и с учетом требований статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, участвующих в деле, по имеющимся в деле доказательствам.

Изучив материалы дела, заслушав представителей кредитора, арбитражный суд пришел к следующим выводам.

Как указано заявителем, Общество имеет неисполненные денежные обязательства перед кредитором в размере 817 608 руб. 14 коп.

Задолженность на сумму 817 608 руб. 14 коп. подтверждена вступившими в законную силу решениями Арбитражного суда Новгородской области по делам А44-49/2023 от 16.05.2023, А44-1316/2023 от 15.05.2023, А44-2720/2023 от 12.07.2023, А44-4252/2023 от 19.09.2023, А44-6016/2023 от 01.12.2023, А44-6845/2023 от 28.12.2023, А44-805/2024 от 10.04.2024, А44-2331/2024 от 17.06.2024 и определением Арбитражного суда Новгородской области от 18.06.2024 по делу № А44-2949/2024.

Доказательства погашения суммы задолженности суду не представлены.

Заявляя о признании должника банкротом, кредитор просил применить в отношении должника упрощенную процедуру банкротства и ввести конкурсное производство, ссылаясь на наличие признаков отсутствующего должника.

Согласно части 1 статьи 223 АПК РФ и статье 32 Закона о банкротстве дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Как предусмотрено пунктом 2 статьи 33 Закона о банкротстве, заявление о признании должника банкротом принимается арбитражным судом, если требования к должнику - юридическому лицу в совокупности составляют не менее чем два миллиона рублей, и указанные требования не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены, если иное не предусмотрено указанным Законом.

При установлении названных признаков банкротства по результатам проверки обоснованности заявления о признании должника несостоятельным (банкротом) вводится процедура наблюдения, цель которой состоит, согласно абзацу тринадцатому статьи 2 Закона о банкротстве, в обеспечении сохранности имущества, проведении анализа финансового состояния должника, составлении реестра требований кредиторов и проведении первого собрания кредиторов.

Вместе с тем, Законом о банкротстве предусмотрена возможность применения в деле о банкротстве упрощенных процедур, в их числе банкротство отсутствующего должника (параграф 2 главы XI Закона о банкротстве), позволяющего открыть конкурсное производство без проведения процедуры наблюдения, независимо от размера кредиторской задолженности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 227 Закона о банкротстве заявление о признании отсутствующего должника банкротом может быть подано конкурсным кредитором, уполномоченным органом независимо от размера кредиторской

задолженности в случаях, если гражданин-должник или руководитель должника - юридического лица, фактически прекратившего свою деятельность, отсутствуют или установить место их нахождения не представляется возможным.

Положения, предусмотренные параграфом 2 главы XI Закона о банкротстве, применяются также в случае, если имущество должника - юридического лица заведомо не позволяет покрыть судебные расходы в связи с делом о банкротстве или если в течение последних двенадцати месяцев до даты подачи заявления о признании должника банкротом не проводились операции по банковским счетам должника, а также при наличии иных признаков, свидетельствующих об отсутствии предпринимательской или иной деятельности должника (ст. 230 Закона о банкротстве).

Таким образом, для применения ст. 230 Закона о банкротстве достаточно одного из приведенных в ней оснований:

- отсутствие имущества должника или денежных средств, необходимых для введения банкротства;
- отсутствие операций по банковским счетам должника в течение последних двенадцати месяцев;
- наличие иных признаков, свидетельствующих об отсутствии предпринимательской или иной деятельности должника.

В деле имеются следующие документы и сведения, из которых можно сделать вывод о наличии у АРТ «ГМ» признаков отсутствующего должника:

- отсутствие операций по банковским счетам должника в течение последних двенадцати месяцев (единственный счет артели закрыт 27.06.2017);
- наличие иных признаков, свидетельствующих об отсутствии предпринимательской или иной деятельности должника (последняя бухгалтерская (финансовая) отчетность сдавалась АРТ «ГМ» в налоговый орган за отчетный 2018 год);
- должник не выполнил определение суда по представлению отзыва и доказательств, не являлся в судебные заседания, определения суда по юридическому адресу не получает;
- с 01.02.2019 у АРТ «ГМ» отсутствует руководитель;
- 31.10.2019 в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о недостоверности сведений о юридическом лице.

Данные обстоятельства в совокупности указывают на отсутствие предпринимательской и иной хозяйственной деятельности АРТ «ГМ».

При таких обстоятельствах суд полагает, что у АРТ «ГМ» имеются признаки отсутствующего должника, подтвержденные материалами дела.

Согласно пункту 1 статьи 11 Закона о банкротстве правом на подачу заявления о признании должника банкротом обладают конкурсные кредиторы, работники, бывшие работники должника и уполномоченные органы.

В соответствии со статьей 7 Закона о банкротстве, правом на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании должника банкротом обладают должник, конкурсный кредитор, уполномоченные органы, а также работник, бывший работник должника, имеющие требования о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда.

Право на обращение в арбитражный суд возникает у конкурсного кредитора, работника, бывшего работника должника, уполномоченного органа по денежным обязательствам с даты вступления в законную силу решения суда, арбитражного суда или судебного акта о выдаче исполнительных листов на принудительное исполнение решений третейского суда о взыскании с должника денежных средств (пункт 2 статьи 7 Закона о банкротстве).

Согласно пункту 64 Постановления Пленума ВАС РФ от 15.12.2004 № 29 "О некоторых вопросах практики применения Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" правила о банкротстве отсутствующего должника являются специальными по отношению к общим правилам Закона о банкротстве, касающимся возбуждения производства по делу о несостоятельности, в частности в отношении заявления

конкурсного кредитора или уполномоченного органа. При принятии заявления конкурсного кредитора или уполномоченного органа о банкротстве отсутствующего должника правила пунктов 2 и 3 статьи 6, пункта 2 статьи 7, пункта 2 статьи 41 Закона не применяются.

В соответствии с пунктом 1 статьи 4 Закона о банкротстве состав и размер денежных обязательств, требований о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и обязательных платежей определяются на дату подачи в арбитражный суд заявления о признании должника банкротом, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Согласно пункту 2 статьи 3 Закона о банкротстве юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

Под денежным обязательством подразумевается обязанность должника уплатить кредитору определенную денежную сумму по гражданско-правовой сделке и (или) иному предусмотренному Гражданским кодексом Российской Федерации, бюджетным законодательством Российской Федерации основанию (статья 2 Закона о банкротстве).

На момент рассмотрения заявления о признании должника несостоятельным (банкротом) неисполненные более трех месяцев обязательства Общества перед кредитором, подтвержденные вступившими в законную силу судебными актами арбитражного суда, составили 817 608 руб. 14 коп., в том числе 665 222 руб. 66 коп. - основной долг, 129 078 руб. 48 коп. - проценты за пользование чужими денежными средствами, 23 307 руб. 00 коп. - расходы по уплате государственной пошлины.

При указанных обстоятельствах суд приходит к выводу, что у должника имеются признаки банкротства, установленные статьями 3, 230 Закона о банкротстве и в соответствии со статьями 53, 228 указанного Закона должник подлежит признанию банкротом по упрощенной процедуре отсутствующего должника с открытием конкурсного производства.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 124 Закона о банкротстве принятие арбитражным судом решения о признании должника банкротом влечет за собой открытие конкурсного производства. Конкурсное производство вводится на срок до шести месяцев. Срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, не более чем на шесть месяцев.

В соответствии со статьей 127 Закона о банкротстве при принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном статьей 45 Закона о банкротстве.

Ассоциация «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Эгида» представила сведения, подтверждающие соответствие кандидатуры Луговцева Александра Анатольевича требованиям статей 20, 20.2 Закона о банкротстве. Луговцев А.А. представил согласие исполнять обязанности арбитражного управляющего АРТ «ГМ».

Следовательно, заявленная кандидатура подлежит утверждению в качестве конкурсного управляющего отсутствующего должника.

Согласно пункту 2 статьи 227 Закона о банкротстве порядок и условия финансирования процедур, применяемых в деле о банкротстве к отсутствующему должнику, в том числе размер вознаграждения конкурсного управляющего, устанавливается Правительством Российской Федерации.

Из Постановления Правительства РФ от 21.10.2004 № 573 «О порядке и условиях финансирования процедур банкротства отсутствующих должников» следует, что финансирование процедуры банкротства отсутствующего должника, проводимой по

заявлению конкурсного кредитора, осуществляется в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)".

В соответствии с пунктом 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 25.12.2013 № 97 "О некоторых вопросах, связанных с вознаграждением арбитражного управляющего при банкротстве" если заявление о признании банкротом отсутствующего должника по правилам параграфа 2 главы XI Закона о банкротстве подается конкурсным кредитором, то применительно к пункту 2 статьи 227 этого Закона данный кредитор указывает в этом заявлении размер самостоятельно определенного им единовременного вознаграждения конкурсного управляющего за проведение процедуры банкротства отсутствующего должника; правила пунктов 3, 9 и 12 - 14 статьи 20.6 Закона о банкротстве в таком случае не применяются.

В случае необходимости и при наличии на то средств должника суд вправе на основании пункта 6 статьи 20.6 Закона о банкротстве увеличить размер единовременного вознаграждения.

Единовременное вознаграждение уплачивается конкурсному управляющему за счет средств должника при завершении конкурсного производства, а при отсутствии у него на это средств - за счет заявителя на основании пункта 3 статьи 59 Закона о банкротстве.

ООО «Новгородхимстрой» просило суд утвердить конкурсному управляющему единовременное вознаграждения за проведение процедуры банкротства отсутствующего должника в размере 10 000 руб.

Арбитражный управляющий Луговцев А.А. представил свое согласие на утверждение его в качестве арбитражного управляющего должника АРТ «ГМ».

Соответственно, конкурсному управляющему подлежит установление вознаграждения в размере 10 000 руб. единовременно.

Согласно пункту 2 статьи 228 Закона о банкротстве конкурсный управляющий уведомляет в письменной форме о банкротстве отсутствующего должника всех известных ему кредиторов отсутствующего должника, которые в течение месяца со дня получения уведомления могут предъявить свои требования конкурсному управляющему в порядке, установленном статьей 71 названного закона.

Согласно пункту 1 статьи 52 Закона о банкротстве по результатам рассмотрения дела о банкротстве арбитражный суд принимает, в том числе, решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

С даты вынесения решения о признании должника несостоятельным (банкротом) наступают последствия, установленные статьей 126 Закона о банкротстве.

В силу пункта 2 статьи 126 Закона о банкротстве с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства прекращаются полномочия руководителя должника, иных органов управления должника и собственника имущества должника - унитарного предприятия (за исключением полномочий общего собрания участников должника, собственника имущества должника принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицом или третьими лицами для исполнения обязательств должника).

Руководитель должника, а также временный управляющий, административный управляющий, внешний управляющий в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего обязаны обеспечить передачу бухгалтерской и иной документации должника, печатей, штампов, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему.

В случае уклонения от указанной обязанности руководитель должника, а также временный управляющий, административный управляющий, внешний управляющий несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Применительно к разъяснениям, содержащимся в пункте 28 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 15.12.2004 № 29 «О некоторых вопросах

практики применения Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», требования кредитора, обратившегося с заявлением о признании должника банкротом, включаются в реестр требований кредиторов в момент введения соответствующей процедуры.

В соответствии с пунктом 3 статьи 4 Закона о банкротстве размер денежных обязательств или обязательных платежей считается установленным, если он определен судом в порядке, предусмотренным названным Федеральным законом.

В силу абзаца второго пункта 10 статьи 16 Закона о банкротстве разногласия по требованиям кредиторов или уполномоченных органов, подтвержденным вступившим в законную силу решением суда в части их состава и размера, не подлежат рассмотрению арбитражным судом.

На основании части 2 статьи 69 АПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Как следует из материалов дела, кредитором указано на наличие задолженности АРТ «ГМ» перед заявителем на сумму 817 608 руб. 14 коп., которая подтверждена материалами дела, в том числе вступившими в законную силу решениями Арбитражного суда Новгородской области по делам А44-49/2023, А44-1316/2023, А44-2720/2023, А44-4252/2023, А44-6016/2023, А44-6845/2023, А44-805/2024, А44-2331/2024 и Определением Арбитражного суда Новгородской области от 18.06.2024 по делу № А44-2949/2024.

Решением Арбитражного суда Новгородской области от 16.05.2023 по делу № А44-49/2023 с АРТ «ГМ» в пользу ООО «Новгородхимстрой» взыскана задолженность за октябрь и ноябрь 2022 года в сумме 42 615 руб. 12 коп., проценты за пользование чужими денежными средствами, начисленные за период с 11.11.2022 по 28.02.2023 в сумме 823 руб. 87 коп., проценты за пользование чужими денежными средствами, начисленные на сумму задолженности в размере 42 615 руб. 12 коп., исходя из размера ключевой ставки Банка России, действующей в соответствующие периоды за каждый день просрочки от неоплаченной суммы, начиная с 01.03.2023 по день фактического исполнения обязательства, а также судебные расходы по оплате государственной пошлины в сумме 2 000 руб.

Решением Арбитражного суда Новгородской области от 15.05.2023 по делу № А44-1316/2023 с АРТ «ГМ» в пользу ООО «Новгородхимстрой» взыскана задолженность за декабрь 2022 года и январь 2023 года в сумме 51 166 руб. 13 коп., 986 руб. 81 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленными за период с 11.01.2023 года по 02.05.2023 года, проценты за пользование чужими денежными средствами, начисленные на сумму фактической задолженности, исходя из размера ключевой ставки Банка России, действовавшей в соответствующие периоды просрочки, за период с 03.05.2023 по день фактического исполнения денежного обязательства за каждый день просрочки, а также 2 065 руб. 00 руб. в возмещение расходов по уплате государственной пошлины.

Решением Арбитражного суда Новгородской области от 12.07.2023 по делу № А44-2720/2023 с АРТ «ГМ» в пользу ООО «Новгородхимстрой» взыскана задолженность за февраль и март 2023 года в сумме 49 387 руб. 57 коп., 444 руб. 79 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленными за период с 13.03.2023 года по 10.05.2023 года, проценты за пользование чужими денежными средствами, начисленные на сумму фактической задолженности, исходя из размера ключевой ставки Банка России, действовавшей в соответствующие периоды просрочки, за период с 11.05.2023 по день фактического исполнения денежного обязательства за каждый день просрочки, а также 2 000 руб. 00 руб. в возмещение расходов по уплате государственной пошлины.

Решением Арбитражного суда Новгородской области от 19.09.2023 по делу № А44-4252/2023 с АРТ «ГМ» в пользу ООО «Новгородхимстрой» взыскана задолженность

за апрель и май 2023 года в сумме 45 229 руб. 67 коп., проценты за пользование чужими денежными средствами, начисленные за период с 11.05.2023 по 14.07.2023 в сумме 452 руб. 92 коп., проценты за пользование чужими денежными средствами, начисленные на сумму задолженности в размере 45 229 руб. 67 коп., исходя из размера ключевой ставки Банка России, действующей в соответствующие периоды просрочки, за каждый день просрочки от неоплаченной суммы, начиная с 15.07.2023 по день фактического исполнения обязательства, расходы по оплате государственной пошлины в сумме 2 000 руб.

Решением Арбитражного суда Новгородской области от 01.12.2023г. по делу № А44-6016/2023 с АРТ «ГМ» в пользу ООО «Новгородхимстрой» взыскана задолженность за июнь и июль 2023 года в сумме 41 857 руб. 32 коп., 839 руб. 80 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами, рассчитанных за период с 11.07.2023 по 28.09.2023, а также проценты, начисленные на сумму задолженности 41 857 руб. 32 коп., исходя из ключевой ставки Банка России, действующей в соответствующие периоды просрочки, начиная с 29.09.2023 по день фактического погашения задолженности, от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, и 2 000 руб. в возмещение расходов по оплате государственной пошлины.

Решением Арбитражного суда Новгородской области от 28.12.2023 по делу № А44-6845/2023 с АРТ «ГМ» в пользу ООО «Новгородхимстрой» взыскана задолженность за август и сентябрь 2023 года в сумме 36 771 руб. 52 коп., проценты за пользование чужими денежными средствами в сумме 504 руб. 56 коп. за период с 11.09.2023 по 02.11.2023, проценты за пользование чужими денежными средствами, начисленные на сумму задолженности в размере 36 771 руб. 52 коп., исходя из ключевой ставки банка России, действующей в соответствующие периоды просрочки, за период с 03.11.2023 по день фактического погашения задолженности от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, расходы по оплате госпошлины в сумме 2 000 руб.

Решением Арбитражного суда Новгородской области от 10.04.2024 по делу № А44-805/2024 с АРТ «ГМ» в пользу ООО «Новгородхимстрой» взыскана задолженность за октябрь, ноябрь и декабрь 2023 года в сумме 74 107 руб. 68 коп., 2 069 руб. 39 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 13.11.2023 по 15.02.2024, проценты за пользование чужими денежными средствами, начисленные на сумму задолженности в размере 74 107 руб. 68 коп., исходя из ключевой ставки банка России, действующей в соответствующие периоды просрочки, за период с 16.02.2024 по день фактического погашения задолженности от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, 2 964 руб. в возмещение расходов по уплате госпошлины.

Решением Арбитражного суда Новгородской области от 17.06.2024 по делу № А44-2331/2024 с АРТ «ГМ» в пользу ООО «Новгородхимстрой» взыскана задолженность за январь, февраль 2024 года в сумме 56 960 руб. 11 коп., в том числе 55 696 руб. 37 коп. неосновательного обогащения по содержанию кабинетов площадью 184,7 кв.м. за период с 01.01.2024 по 29.02.2024, 1263 руб. 74 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 12.02.2024 по 15.04.2024, проценты за пользование чужими денежными средствами, начисленные на сумму задолженности в размере 55 696 руб. 37 коп., исходя из ключевой ставки банка России, действующей в соответствующие периоды просрочки, за период с 16.04.2024 по день фактического погашения задолженности от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, 2278 руб. в возмещение расходов по уплате госпошлины.

Определением Арбитражного суда Новгородской области от 18.06.2024 по делу № А44-2949/2024 с АРТ «ГМ» в пользу ООО «Новгородхимстрой» взыскана задолженность 6 000 руб. в возмещение расходов по уплате государственной пошлины.

Всего кредитор просит включить в третью очередь реестра требований кредиторов должника требование ООО «Новгородхимстрой» в размере 817 608 руб. 14 коп., из которых 665 222 руб. 66 коп. – основной долг, 129 078 руб. 48 коп. – проценты за

пользование чужими денежными средствами, 23 307 руб. 00 коп. – расходы по уплате государственной пошлины.

Кроме того, согласно вышеуказанным решениям Арбитражного суда Новгородской области ООО «Новгородхимстрой» были доначислены проценты за пользование чужими денежными средствами с даты, указанной в решениях по 15.04.2025 (дата обращения в суд с заявлением о признании должника банкротом).

Изучив и оценив в порядке статьи 71 АПК РФ имеющиеся в материалах дела документы, подтверждающие наличие задолженности, суд считает обоснованным и подлежащим включению в реестр требований кредиторов должника требование кредитора в размере 817 608 руб. 14 коп.

На дату рассмотрения заявления о признании должника несостоятельным (банкротом) указанная выше задолженность не погашена.

В соответствии с пунктом 1 статьи 137 Закона о банкротстве при определении размера требований кредиторов третьей очереди учитываются требования конкурсных кредиторов и уполномоченных органов.

В соответствии с пунктом 4 статьи 59 Закона о банкротстве порядок распределения судебных расходов устанавливается в решении арбитражного суда или определении арбитражного суда, принятых по результатам рассмотрения дела о банкротстве.

В силу пункта 1 статьи 59 Закона о банкротстве расходы по уплате государственной пошлины, а также расходы на опубликование сообщения в ЕФРСБ в размере 969 руб. 48 коп, понесенные заявителем по делу о банкротстве – ООО «Новгородхимстрой», относятся на АРТ «ГМ».

Руководствуясь статьями 20, 20.2, 45, 53, 124, 126, 227-230 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 110, 167-170, 176, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### Р Е Ш И Л :

1. Признать заявление общества с ограниченной ответственностью «Новгородхимстрой» (ИНН 5321188667) о признании несостоятельной (банкротом) Артели «Город мастеров» (ИНН 5321068899) - обоснованным.

2. Признать Артель «Город мастеров» (ИНН 5321068899) несостоятельной (банкротом) и открыть в ее отношении конкурсное производство по упрощенной процедуре отсутствующего должника по нормам главы XI Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» сроком на шесть месяцев до 03 января 2026 года.

Информацию о движении дела можно получить на сайте Арбитражного суда Новгородской области <http://novgorod.arbitr.ru>

3. Утвердить конкурсным управляющим должника члена Ассоциации саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Эгида» Луговцева Александра Анатольевича (ИНН 60270101953, регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих - 22936, адрес для направления корреспонденции: 180000, Псковская обл., г. Псков, ул. Воеводы Шуйского, д. 8А, кв. 35) с установлением ему фиксированного единовременного вознаграждения в размере 10 000 руб.

4. Обязать конкурсного управляющего Луговцева Александра Анатольевича представить суду документы по итогам процедуры конкурсного производства, предусмотренные статьей 147 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

5. Включить в реестр требований кредиторов Артели «Город мастеров» (ИНН 5321068899) в составе третьей очереди требования общества с ограниченной ответственностью «Новгородхимстрой» (ИНН 5321188667) в размере 817 608 руб. 14 коп., из которых 665 222 руб. 66 коп. - основной долг, 129 078 руб. 48 коп. - проценты за

пользование чужими денежными средствами, 23 307 руб. 00 коп. - расходы по уплате государственной пошлины.

Требования об уплате процентов за пользование чужими денежными средствами учитываются в реестре требований кредиторов отдельно и подлежат уплате после погашения основной задолженности.

6. Расходы общества с ограниченной ответственностью «Новгородхимстрой» (ИНН 5321188667) по уплате государственной пошлины в размере 100 000 руб. и расходы на опубликование сообщения в Едином федеральном реестре сведений о фактах деятельности юридических лиц в размере 969 руб. 48 коп. подлежат возмещению за счет конкурсной массы Артели «Город мастеров» (ИНН 5321068899), в порядке пункта 3 статьи 137 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

7. С даты вынесения настоящего решения наступают последствия открытия конкурсного производства, установленные статьей 126 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

8. Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его вынесения.

9. В соответствии с пунктом 28 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 26.12.2017 №57 «О некоторых вопросах применения законодательства, регулирующего использование документов в электронном виде в деятельности судов общей юрисдикции и арбитражных судов» копии судебного акта направляются лицам, участвующим в деле, посредством их размещения на официальном сайте суда в сети «Интернет» в виде электронного образа судебного акта, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью судьи.

10. Копию решения направить почтой:

- Артели «Город мастеров»;
- конкурсному управляющему;
- Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новгородской области.

Судья

А.Е. Лысак

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России  
Дата 06.06.2025 3:58:36  
Кому выдана Лысак Анастасия Евгеньевна

Документы оценщика:





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ**

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый №0874 от 12.12.2025

**ПОТАПОВ**  
**Антон Михайлович**

ИНН: 781121535404  
ИНН/Паспортные данные

является членом  
**Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»**

и имеет право осуществлять оценочную деятельность  
на всей территории Российской Федерации в соответствии  
с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской  
Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется  
сроком членства в СРО Ассоциации оценщиков «СПО»

Председатель  
Совета Ассоциации

Н.И. Онищенко

Директор

А.Н. Луняк



**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 048264-1

« 12 » сентября 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Потапову Антону Михайловичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 12 » сентября 20 25 г. № 420

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 12 » сентября 20 28 г.

АО «Опцион», Москва, 2024 г., -54, т3 № 608

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 048265-2

« 12 » сентября 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан **Потапову Антону Михайловичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 12 » сентября 20 25 г. № 420

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 12 » сентября 20 28 г.

АО «СПЦИОН», Москва, 2024 г., «Б4» ТЗ № 608

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 048266-3

« 12 » сентября 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан **Потапову Антону Михайловичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 12 » сентября 20 25 г. № 420

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 12 » сентября 20 28 г.

АО «ОПЦИОН» - Москва, 2021 г., -Б4, Т3 № 672.

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 46**  
К ДОГОВОРУ №433-191-214436/24 ОТ «23» ДЕКАБРЯ 2024 Г.  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования №433-191-214436/24 от «23» декабря 2024 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования и не имеет самостоятельной юридической силы.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (далее – Страхователь)  
Россия, 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5

**СТРАХОВЩИК:** СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Страховщик)  
115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2  
ИНН 7705042179  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.  
Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге  
Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40  
тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08

**ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:** Потапов Антон Михайлович  
Адрес регистрации: 193168, г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко, д.20, корп.3, кв.43  
Паспортные данные: 40 25 057249, выдан ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, 25.03.2025 г.

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

**СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** По Договору страхования страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных СРО Ассоциация оценщиков «СПО», членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.


**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 10.12.2025-31.12.2026 обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором.  
Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.  
Страховая защита по Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Застрахованного лица, имевших место в течение Периода страхования.

**ФРАНШИЗА:** По условиям Договора страхования франшиза не установлена

**ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере **300 000 рублей**.

**ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:** В соответствии с условиями Договора страхования.

От Страховщика:

  
М.П.  
(Романов В.И.,  
Руководитель направления отдела страхования ответственности  
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге,  
Доверенность № 2495248-191/25 от 23.01.2025.)