

**ЧПО Бурмистров В.А.**  
442780, Пензенская область, с. Бессоновка,  
ул. Кудряшова, 110  
ИНН 580700012373  
т. 89875208459

## **ОТЧЁТ №09/12-20**

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО  
ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ООО «КНИГИ-ЦЕНТР»,  
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
391330, Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14.**

**Дата оценки:** 09 декабря 2020г.  
**Дата составления отчета:** 15 января 2021г.

**Заказчик:** ООО "Книги-центр" в лице конкурсного  
управляющего Кадерова Р.И.  
**Исполнитель:** ЧПО Бурмистров В.А.

**2021г.**

## Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему  
ООО "Книги-центр"  
г-ну Кадерову Р.И.

Уважаемый Рамиль Ислямович!

На основании Договора №25/09-20 от 06 августа 2020г. Частнопрактикующий оценщик Бурмистров В.А. произвел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества принадлежащего ООО "Книги-центр", расположенного по адресу: 391330, Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14.

Оценка проведена по состоянию на 09 декабря 2020г. в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ (редакция от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки ФСО №1 – ФСО №3, ФСО №7; Сводом стандартов и правил СРО РАО 2015. Дата составления отчета 25 ноября 2020г.

Обращаем Ваше внимание, что это сопроводительное письмо не является частью отчета об оценке, а лишь предваряет его.

Подробное описание подходов и методов оценки рыночной стоимости, а также анализ всех существенных факторов представлены в расчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

В результате проведенного анализа и расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества, принадлежащего ООО "Книги-центр", расположенного по адресу: 391330, Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14, по состоянию на дату оценки, округлено, составляет:

**31 219 682,0**

**(Тридцать один миллион двести девятнадцать тысяч шестьсот восемьдесят два) рубля.**

Согласно Постановления Президиума ВАС РФ от 21.06.2011 №439/11 при продаже в ходе конкурсного производства имущества организаций – плательщиков НДС арбитражные управляющие или привлекаемые ими специализированные компании не являются налоговыми агентами, которые обязаны из вырученных с торгов денег выделять и уплатить сумму НДС.

В соответствии со статьей 12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Частнопрактикующий оценщик

/Бурмистров В.А./

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b>	стр. 4
1.1. Основные факты и выводы	стр. 4
1.2. Задание на оценку	стр. 6
1.3. Принятые при проведении оценки допущения	стр. 8
1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	стр. 9
1.5. Заявление о соответствии	стр. 10
1.6. Стандарты оценочной деятельности	стр. 10
1.7. Используемая терминология и общие понятия оценки	стр. 10
1.8. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	стр. 12
1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	стр. 15
<b>2. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	стр. 16
2.1. Основные тенденции политического и социально-экономического развития Российской Федерации за октябрь 2020г.	стр. 16
2.2. Характеристика региона расположения объекта оценки	стр. 24
2.3. Анализ рынка объекта оценки	стр. 26
2.4. Характеристика объекта оценки	стр. 29
<b>3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	стр. 44
<b>4. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b>	стр. 46
4.1. Затратный подход	стр. 46
4.2. Сравнительный подход	стр. 46
4.3. Доходный подход	стр. 54
4.4. Определение итогового значения рыночной стоимости земельного участка	стр. 55
<b>5. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ</b>	стр. 56
5.1. Затратный подход	стр. 56
5.2. Сравнительный подход	стр. 72
5.3. Доходный подход	стр. 80
5.4. Определение итогового значения рыночной стоимости объектов оценки	стр. 81
<b>6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	стр. 83
<b>7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ</b>	стр. 85
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ №1</b>	
Документы, используемые Оценщиком	стр. 86
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ №2</b>	
Сертификаты Оценщика	стр. 111
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ №3</b>	
Фотоматериалы	стр. 117
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ №4</b>	
Скриншоты используемых сайтов	стр. 126

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

## 1.1. Основные факты и выводы.

Основные факты и выводы отчета об оценке, представлены в **Таблице №1**.

Таблица №1

Основание для оценки	Договор на проведение оценки №25/09-20 от 06 августа 2020г.				
	Объект оценки	Недвижимое имущество			
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Состав и идентифицирующие признаки объекта оценки	№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Адрес (местонахождение)
		1.	Земельный участок, кадастровый номер 62:26:0010802:617	43592,00	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
		2.	Земельный участок, кадастровый номер 62:26:0010802:661	63281,00	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
		3.	Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:659	60,10	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
		4.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010801:217	62,30	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
		5.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:110	2284,80	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
		6.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:205	794,60	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
		7.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:206	11253,70	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
		8.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:207	8525,30	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
		9.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:208	10171,00	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
		10.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:210	551,20	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
		11.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:212	13353,10	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
		12.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:213	1156,60	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
		13.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:618	175,90	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
		14.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:622	6,20	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
		15.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:624	37,20	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
		16.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:625	306,30	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
		17.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:626	31,40	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
		18.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:637	51,00	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
		19.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:638	695,10	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
		20.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:639.	731,10	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
		21.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:640	69,30	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
		22.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:648	104,50	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 19
		23.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:683	195,50	Рязанская область, г. Касимов, ул. Московская, 69.
		24.	Сооружение, кадастровый номер 62:26:0010802:620	3908,9	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
		25.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:689	529,00	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
		26.	Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:685	547,90	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14

		27	Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:680	862,60	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14	
		28	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:627	100,60	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14	
Собственник объекта оценки		ООО "Книги-центр"				
Адрес (местонахождение) собственника объекта оценки		Рязанская область, г. Рязань, ул. Почтовая, 65/104.				
Реквизиты		ИНН		6231005906		
		КПП		623401001		
		ОГРН		1026201255838		
Сведения об основном виде деятельности		68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом				
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>	<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта</b>		<b>Затратный подход, руб.</b>	<b>Сравнительный подход, руб.</b>	<b>Доходный подход, руб.</b>
	1.	Земельный участок, кадастровый номер 62:26:0010802:617		Не применялся	4 097 648,0	Не применялся
	2.	Земельный участок, кадастровый номер 62:26:0010802:661		Не применялся	5 668 079,0	Не применялся
	3.	Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:659		1 302,0	Не применялся	Не применялся
	4.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010801:217		6 511,0	Не применялся	Не применялся
	5.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:110		33 327,0	Не применялся	Не применялся
	6.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:205		2 080 432,0	Не применялся	Не применялся
	7.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:206		480 049,0	Не применялся	Не применялся
	8.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:207		482 906,0	Не применялся	Не применялся
	9.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:208		63 274,0	Не применялся	Не применялся
	10.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:210		8 809 189,0	4 611 890,0	Не применялся
	11.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:212		321 715,0	Не применялся	Не применялся
	12.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:213		58 433,0	Не применялся	Не применялся
	13.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:618		9 493,0	Не применялся	Не применялся
	14.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:622		488,0	Не применялся	Не применялся
	15.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:624		2 828,0	Не применялся	Не применялся
	16.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:625		8 374,0	Не применялся	Не применялся
	17.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:626		15 511,0	Не применялся	Не применялся
	18.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:637		3 737,0	Не применялся	Не применялся
	19.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:638		2 781,0	Не применялся	Не применялся
	20.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:639.		3 0615,0	Не применялся	Не применялся
	21.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:640		16 478,0	Не применялся	Не применялся
	22.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:648		6 832,0	Не применялся	Не применялся
	23.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:683		11 726,0	Не применялся	Не применялся
	24.	Сооружение, кадастровый номер 62:26:0010802:620		11 339,0	Не применялся	Не применялся
	25.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:689 и		7 401 024,0	8 021 828,0	Не применялся
	26.	Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:685				
27.	Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:680		3 680 809,0	Не применялся	Не применялся	

	28.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:627	952,0	Не применялся	Не применялся
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.</b>	<b>31 219 682,0</b> <b>(Тридцать один миллион двести девятнадцать тысяч шестьсот восемьдесят два) рубля.</b>				
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Полученная итоговая рыночная стоимость предназначена не иначе как для продажи объекта оценки на торгах в ходе проведения конкурсного производства в отношении ООО "Книги-центр"				

## 1.2. Задание на оценку.

Основные положения Задания на оценку, представлены в **Таблице №2**.

Таблица №2

<b>Заказчик оценки</b>	ООО "Книги-центр" в лице Конкурсного управляющего Кадерова Р.И.			
<b>Исполнитель оценки</b>	ЧПО Бурмистров В.А.			
<b>Основание для оценки</b>	Договор на проведение оценки №25/09-20 от 06 августа 2020г.			
<b>Объект оценки</b>	Недвижимое имущество			
<b>Состав и идентифицирующие признаки объекта оценки</b>	<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта</b>	<b>Общая площадь, кв.м.</b>	<b>Адрес (местонахождение)</b>
	1.	Земельный участок, кадастровый номер 62:26:0010802:617	43592,00	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
	2.	Земельный участок, кадастровый номер 62:26:0010802:661	63281,00	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
	3.	Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:659	60,10	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
	4.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010801:217	62,30	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
	5.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:110	2284,80	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
	6.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:205	794,60	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
	7.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:206	11253,70	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
	8.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:207	8525,30	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
	9.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:208	10171,00	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
	10.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:210	551,20	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
	11.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:212	13353,10	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
	12.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:213	1156,60	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
	13.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:618	175,90	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
	14.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:622	6,20	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
	15.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:624	37,20	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
	16.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:625	306,30	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
	17.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:626	31,40	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
	18.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:637	51,00	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
	19.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:638	695,10	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
	20.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:639.	731,10	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
	21.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:640	69,30	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
	22.	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:648	104,50	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 19

	23	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:683	195,50	Рязанская область, г. Касимов, ул. Московская, 69.
	24	Сооружение, кадастровый номер 62:26:0010802:620	3908,9	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
	25	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:689	529,00	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
	26	Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:685	547,90	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
	27	Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:680	862,60	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
	28	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:627	100,60	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
<b>Степень детализации работ по осмотру</b>	Полный осмотр			
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости</b>	Права собственности			
<b>Ограничения (обременения) имущественных прав</b>	С 1 по 24 позиции ипотека в пользу СИБИРСКИЙ БАНК РЕКОНСТРУКЦИИ И РАЗВИТИЯ (ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ, ОГРН 1022100008336 С 25 по 28 не выявлено			
<b>Цель оценки</b>	Земельный участок		Определение рыночной стоимости	
	Здания		Определение рыночной стоимости зданий и стоимости зданий по стоимости материалов получаемых от разборки зданий при их сносе	
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость			
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Полученная итоговая рыночная стоимость предназначена не иначе как для продажи объекта оценки на торгах в ходе проведения конкурсного производства в отношении ООО "Книги-центр".			
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Полученная итоговая рыночная стоимость предназначена не иначе как для продажи объекта оценки на торгах в ходе проведения конкурсного производства в отношении ООО "Книги-центр".			
<b>Дата обследования объекта оценки</b>	09 декабря 2020г.			
<b>Дата оценки</b>	По состоянию на 09 декабря 2020г.			
<b>Дата составления отчета</b>	15 января 2021г.			
<b>Срок проведения оценки</b>	с 09 декабря 2020 г. по 15 января 2021г.			
<b>Форма отчета</b>	Полная письменная			
<b>Допущения, на которых основывается оценка</b>	<p>1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для иных целей может привести к неверным выводам.</p> <p>2. Результаты оценки указываются в рублях Российской Федерации.</p> <p>3. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки, а также иной информации, предоставленной Заказчиком.</p> <p>4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</p> <p>5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.</p> <p>6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором о выполнении работ.</p> <p>7. Для выполнения работ по оценке, Заказчиком могла быть предоставлена информация (документы), являющаяся конфиденциальной. Оценщик считает, что данная информация получена Заказчиком правомерным образом и передана Оценщику с согласия собственника (владельца) этой информации. Возможные претензии третьих лиц об использовании конфиденциальной информации не могут быть предъявлены Оценщику в отношении вышеуказанной информации.</p> <p>8. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</p> <p>9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не может являться гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.</p> <p>10. Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния на стоимость.</p> <p>11. Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта оценки (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком оценки, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.</p>			

	<p>12. Описание объекта оценки произведено на основании имеющихся документов, а при их отсутствии, на основании визуального осмотра объекта.</p> <p>13. Оценщик оставляет за собой право, включать в состав не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом, Оценщик обязуется хранить в архиве копии всех использованных материалов и представлять их по первому требованию Заказчика оценки, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.</p> <p>14. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу проведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>15. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>16. Прочие допущения и ограничения, возникшие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.</p>
--	--

### 1.3. Принятые при проведении оценки допущения.

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета об оценке, ограничивается следующими условиями и допущениями:

*Общие условия.* Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон, которые должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия, даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

*Положение об ответственности.* Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к объекту оценки. Ответственность за такого рода отчетность несет владелец объекта. Оценщик исходит из того, что предоставленная исходная юридическая, техническая и иная информация об исследуемом объекте являлась точной и правдивой, и не проводил ее проверки (за исключением неточностей, которые можно выявить путем визуального осмотра объекта, а также изучения технической документации).

*Освобождение от ответственности.* Заказчик оценки принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику вследствие использования третьими сторонами результатов настоящей работы, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

*Дополнительные работы.* Согласно положению настоящего отчета об оценке от Оценщика не требуется проведение каких-либо дополнительных консалтинговых работ или дача показаний в суде в связи с оцениваемым объектом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если не будут заключены иные соглашения.

*Описание имущества.* Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Объект оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.

*Скрытые характеристики и дефекты.* Оценщик не несет ответственности за состояние объекта оценки, которое невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения технической и иной документации.

Проведенный Оценщиком анализ рассматривал права землепользования в отношении лишь поверхности земли и не затрагивал иные аспекты этой проблемы. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих наиболее эффективное использование объекта. Оценка не учитывала присутствие вредоносных материалов и веществ, а также возможность их удаления. Оценщик не компетентен в определении таких веществ.



*Использование результатов оценки.* В ходе оценки, Оценщиком определена рыночная стоимость объекта оценки. Полученная итоговая рыночная стоимость предназначена не иначе как для продажи объекта оценки на торгах в ходе проведения конкурсного производства в отношении ООО "Книги-центр".

*Заключительные положения.* Информация, полученная от сторонних специалистов и из различных источников, представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности, поэтому для таких сведений указывается первоисточник.

#### 1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.

Основные сведения о Заказчике оценки, представлены в **Таблице №3**.

Таблица №3

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Книги-центр"
Сокращенное наименование	ООО "Книги-центр"
Адрес (местонахождение)	Рязанская область, г. Рязань, ул. Почтовая, 65/104.
ИНН / КПП	6231005906 / 623401001
ОГРН	1026201255838
Контактная информация	E-mail: kadero.v.r@gmail.com

Основные сведения об Оценщике, представлены в **Таблице №4**. Копии образовательных и профессиональных документов Оценщика, представлены в **ПРИЛОЖЕНИИ №2 (Сертификаты Оценщика)** настоящего отчета.

Таблица №4

Фамилия, Имя, Отчество	Бурмистров Владимир Александрович
Местонахождение	442780, Российская Федерация, Пензенская область, Бессоновский район, с. Бессоновка, ул. Кудряшова, д. 110.
Стаж работы в оценочной деятельности	8 лет
Контактная информация	E-mail: <a href="mailto:ooksb@mail.ru">ooksb@mail.ru</a>
Документы о профессиональном образовании	Диплом ФГБОУВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства» КБ №90168 от 30 июня 2011года. Диплом о профессиональной переподготовке Института экономики и антикризисного управления (г. Москва) серия ПП-1 № 891403.
Квалификационный аттестат	Оценка недвижимости №017567-1 от 20 сентября 2019г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков, саморегулируемая организация региональная ассоциация оценщиков (350001, г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98), за регистрационным №0013, в ЕГР СРО от 30.12.2011г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис выдан страховщиком ООО «Страховое общество «Помощь» на основании Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №П194319-25-19. Срок действия Договора страхования: с 11 сентября 2020 по 10 сентября 2021г.

Основные сведения о постановке на учёт физического лица в налоговом органе представлен в **Таблице №5**.

Таблица №5

Наименование ОПФ	Частнопрактикующий оценщик
Полное наименование	Частнопрактикующий оценщик Бурмистров Владимир Александрович
Сокращенное наименование	ЧПО Бурмистров В.А.
Адрес местонахождения	Пензенская область, Бессоновский район, с. Бессоновка, ул. Кудряшова, д.110
ИНН	580700012373
Дата присвоение статуса ЧПО	06.10.2020г.
Контактная информация	телефон 8-987-520-84-59

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, представлена в **Таблице №6**.

Таблица №6

Привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях	Не привлекались
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах	Не привлекались

### 1.5. Заявление о соответствии.

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик гарантирует, что по отношению к Заказчику не является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком, а также не имеет к нему вещных или обязательственных прав. Действует непредвзято и без предубеждения.
4. Наше вознаграждение не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами, выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка проведена в соответствии с кодексом этики и поведения общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
6. Образование Оценщика соответствует требованиям, предъявляемым к специалистам, работающим в области оценочной деятельности.
7. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
8. Оценщик обследовал объект оценки лично.
9. В процессе подготовки отчета, ни одно лицо, кроме указанных в отчете, не оказывало профессионального содействия Оценщикам, подписавшим данный отчет.

### 1.6. Стандарты оценочной деятельности.

Настоящая оценка проведена в соответствии с положениями следующих документов:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО№1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО№2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО№3)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО№7)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611;

- Свод стандартов и правил СРО РАО 2015г. Утвержден Советом РАО 06 октября 2015г.

В соответствии с требованием Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 №135-ФЗ (статья 20), стандарты оценочной деятельности определяют требования к порядку проведения оценки и осуществлению оценочной деятельности, и подразделяются на федеральные стандарты и стандарты и правила оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки, разработаны с учетом международных стандартов оценки, и являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» (Свод стандартов и правил СРО РАО 2015г.) Их применение целесообразно, исходя из обобщения опыта различных субъектов оценочной деятельности и унификации терминологии и методологии оценочной деятельности. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» (Свод стандартов и правил СРО РАО 2015г.) являются обязательными к применению для действительных членов СРО РАО.

### 1.7. Используемая терминология и общие понятия оценки.

*Оценка* – наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Оценка является сочетанием

математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

*Объект оценки* – объекты гражданский прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

*Целью оценки* является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется заданием на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки

*Недвижимое имущество (недвижимость)* – участок территории с природными ресурсами, а также с находящимися на нем зданиями и сооружениями.

*Здания и сооружения* – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения.

*Земельный участок* – часть недвижимости в виде участка территории, определенного в юридическом описании данной недвижимости.

*Улучшения* – все изменения, являющиеся результатом деятельности по преобразованию свободного и неосвоенного земельного участка с целью его использования.

*Дата оценки* – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

*Цена* – денежная сумма, запрашиваемая, предполагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершаемой или предполагаемой сделки.

*Стоимость объекта оценки* – наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки ФСО №2.

*Рыночная стоимость объекта оценки* – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

*Восстановительная стоимость* – стоимость объекта, не бывшего в эксплуатации, т.е. как нового и соотнесенная к дате оценки. Восстановительная стоимость может быть рассчитана как на базе стоимости воспроизводства, так и на базе стоимости замещения.

*Затраты на замещение объекта оценки* – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применявшихся на дату оценки.

*Затраты на воспроизводство объекта оценки* – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

*Стоимость балансовая* – стоимость основных фондов, учитываемая в балансе основных фондов по данным бухгалтерского учета о наличии и движении основных средств.

*Итоговая величина стоимости объекта оценки* – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании различных подходов и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

*Подход к оценке* – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

*Метод оценки* – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

*Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний.

*Сравнительный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на получении стоимости оценки путем сравнении оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

*Доходный подход* – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

*Износ* – уменьшение стоимости объекта в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием.

*Физический износ* – уменьшение стоимости объекта вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. В случае, если потеря стоимости может быть устранена, в результате ремонта, износ считается устранимым. Если восстановление стоимости невозможно, износ принято считать неустранимым.

*Функциональное устаревание* – уменьшение стоимости объекта вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка. Функциональное устаревание также может быть устранимым и неустранимым.

*Экономическое устаревание* – потеря стоимости объекта в результате воздействия на оцениваемую собственность внешних негативных факторов.

*Объект-аналог объекта оценки* – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

*Единицы сравнения* – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые поправкам.

*Поправка* – операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым объектом и сравниваемыми объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

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

*Собственность* – юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения.

*Допущение* – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

## **1.8. Описание процесса оценки объекта оценки, в части применения подходов к оценке.**

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297, основными подходами, используемыми при проведении оценки являются затратный, сравнительный и доходный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать возможность применения каждого из подходов, а также цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов.

*Затратный подход.* Согласно Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297, затратный подход есть совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002г. №568-р, элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

- Метод остатка (техника остатка) – используется для оценки земельных участков, застроенных доходными объектами недвижимости, а также для свободных земельных участков способных при застройке их улучшениями, приносить доход.

- Метод выделения (извлечения, изъятия) – целесообразно применять для земельных участков имеющих типовую застройку. Условием применения метода выделения является наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

При применении затратного подхода в ходе оценке зданий и сооружений, Оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектами объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых или не жилых помещений;

- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

- затратный подход рекомендуется применять при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

В общем случае стоимость зданий и сооружений, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение износа и устареваний.
5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитании их физического износа и устареваний.
6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Затратный подход, при оценке зданий и сооружений, реализуется в следующих методах:

1. Расчет по цене однородного объекта.
2. Поэлементный расчет.
3. Анализ и индексация затрат.
4. Расчет по укрупненным нормативам.

Методы затратного подхода достаточно универсальны и применимы практически к любым объектам оценки, хотя и не отражают рыночную ситуацию и влияние фактора спроса на оцениваемые объекты.

*Сравнительный подход.* Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Сравнительный подход при оценке земельных участков, основывается на принципе замещения. Принцип замещения предполагает, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по местоположению или плодородию участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли.

В рамках сравнительного подхода при оценке земельных участков применяют следующие методы:

- Метод сравнения продаж – используется для оценки земельных участков, как занятых

зданиями, строениями, сооружениями, так и незастроенных. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок или цен предложения (спроса) с земельными участками.

- Метод распределения – применяется для оценки застроенных земельных участков, и предполагает, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений.

- Метод выделения – применяется для оценки застроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

При применении сравнительного подхода к оценке зданий и сооружений, Оценщик учитывает следующие положения:

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

- в качестве объектов-аналогов используются объекты, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам;

- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов;

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

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

Методы сравнительного подхода базируются на реальных рыночных данных и отражают конъюнктуру рынка.

*Доходный подход.* Согласно Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297 доходный подход – 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 при оценке земельного участка, включает три метода:

- Метод капитализации дохода – применяется для оценки земель предприятий и объектов недвижимости, расположенных в городах и населенных пунктах.

- Метод остатка – применяется для оценки земельных участков, застроенных объектами доходной недвижимости, а также не застроенных участков, если имеется возможность их застройки улучшениями, приносящими доход.

- Метод предполагаемого использования – применяется для оценки неосвоенных земельных участков.

При применении доходного подхода при оценке зданий и сооружений, Оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход применяется для оценки объектов, генерирующих или способных генерировать потоки доходов;

- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

- для объектов, которые можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

- оценка объектов, предназначенных для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

- в рамках доходного подхода стоимость объектов может определяться следующими методами: методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Методы доходного подхода дают оценку стоимости объекта с позиций интересов пользователя, однако имеют сложность и неопределенность прогнозирования будущих доходов и расходов.

*Определение итогового значения стоимости объекта.* Завершающим этапом оценки является согласование результатов, полученных различными методами в рамках использованных подходов и определение итогового значения стоимости объекта оценки.

Каждый из подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта, что является следствием как объективных, так и субъективных причин. На основе анализа полученных результатов, в зависимости от назначения оценки, полноты имеющейся информации и степени ее достоверности определяется итоговое значение стоимости объекта оценки.

В оценочной практике существует несколько методов согласования результатов оценки:

1. Методика ранжированной оценки критериев стоимости.
2. Метод распределения весовых коэффициентов.
3. Метод анализа иерархий.
4. Метод интерполяции.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

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

1. Решение АС Рязанской области от 19.03.2020 по делу № А54-54/2019 о признании ООО "Книги-центр" несостоятельным (банкротом) и открытии в отношении него процедуры конкурсного производства и об утверждении конкурсного управляющего.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 04.06.2020г. № 00-00-40011506012020-15508.
3. Технические паспорта: - помещение Н1 лит. Т1, площадь 60,1 кв. м; - помещение Н лит. Т, площадь 862,6 кв. м; - здание насосной лит. И, площадь 62,3 кв. м; - здание склада лит. Ж, Ж1, площадь 2284,8 кв. м; - здание склада лит. В, площадь 794,6 кв. м; - здание прядильного цеха лит. Д, площадь 11259,4 кв. м; - здание сетевязального цеха лит. Г, площадь 8525,3 кв. м; - здание крутильного цеха лит. М, площадь 10171,0 кв. м; - здание административное лит. А, площадь 1076,9 кв. м; - здание цеха латексирования лит. Б, площадь 551,2 кв. м; - здание цеха отделки сетематериалов лит. С, площадь 13353,1 кв. м; - здание котельной лит. Ц, площадь 1 156,6 кв. м; - здание химводоочистки лит. Е, площадь 175,9 кв. м; - здание склада ГСМ лит. Э, площадь 6,2 кв. м; - здание гаража (мотовозная) лит. Ш, площадь 37,2 кв. м; - здание административное (ОКС) лит. Ч, площадь 306,3 кв. м; - здание водонапорной башни лит. В`, площадь 41,0 кв. м; - здание компрессорной и склада лит. П, площадь 51,0 кв. м; - здание склада лит. З, площадь 695,1 кв. м; - здание слесарно-модельные и столярные мастерские лит. Х, площадь 731,1 кв. м; - здание службы КИП лит. Р, площадь 69,3 кв. м; - сооружение забора, площадь 3908,9 кв. м., от 26.11.2020г.

Копии документов представлены в Приложении №1 настоящего отчета.

Исходя из анализа достаточности и достоверности использованной информации, Оценщик сделал следующие выводы:

1. Оценщику были предоставлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Часть информации была получена из сети ИНТЕРНЕТ, а также в процессе интервью с Заказчиком оценки.

2. Поскольку полученные в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, Оценщик полагает, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

3. Анализ достаточности показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Оценщик полагает, что использование дополнительной информации (перечень источников информации, используемых в отчете, представлен в п.7. настоящего отчета), не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки.

4. 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, предоставленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

5. 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.

6. Используемая информация удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности, и позволяет пользователю отчета об оценке сделать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принять на этих выводах обоснованные решения.

## **2. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

### **2.1. Основные тенденции политического и социально-экономического развития Российской Федерации за октябрь 2020г.**

В первую очередь стоит отметить, что по оценке Минэкономразвития, в третьем квартале 2020 года ВВП России в реальном выражении сократился на 3,8% год к году после падения на 8,0% по уточненной оценке во втором квартале 2020 года. При этом падение ВВП в сентябре оценивается в 3,3% после снижения на 3,7% в августе и на 4,4% в июле. Снижение ВВП страны по итогам января-сентября 2020 года министерство оценило на уровне 3,5%. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в сентябре 2020 года промышленное производство снизилось на 5% к сентябрю 2019 года после сокращения на 4,2% месяцем ранее. Необходимо отметить, что в отчетном периоде ведомство произвело ретроспективный пересчет индексов промышленного производства за 2019-2020 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470). В результате динамика в каждом месяце (в годовом выражении) за период с января по август повышена в среднем на 1,9 п.п., причем в августе 2020 года оценка улучшена сразу на 3 б.п. (то есть ранее ведомство считало, что промпроизводство в августе упало на 7,2% к августу 2019 года). С учетом обновленных данных промпроизводство в сентябре осталось на уровне августа (рост к августу составил 0%, при этом с исключением сезонного и календарного факторов произошло снижение на 0,2%). По итогам девяти месяцев 2020 года промышленное производство снизилось на 2,9% к аналогичному периоду прошлого года (ранее Росстат оценивал снижение промпроизводства за восемь месяцев на 4,5%).



## Динамика промпроизводства, % год к году




Что касается динамики в разрезе сегментов, то падение в сегменте «**Добыча полезных ископаемых**» замедлилось до 10% после 10,6% в августе. В сегменте «**Обрабатывающие производства**» выпуск снизился на 1,6% после увеличения на 0,4% месяцем ранее. В сегменте «**Электроэнергия, газ и пар**» снижение выпуска ускорилось до 2,6% после уменьшения на 2,1% в августе. В то же время в сегменте «**Водоснабжение**» снижение выпуска замедлилось до 3,8% после сокращения на 5,2% месяцем ранее.

### Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

bf.arsagera.ru	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июнь'20	-13,0	-3,0	-3,7	-9,3
Июль'20	-14,0	-0,1	-1,1	-9,5
Август'20	-10,6	+0,4	-2,1	-5,2
Сентябрь'20	-10,0	-1,6	-2,6	-3,8
Январь-сентябрь'20	-6,5	+0,0	-2,7	-5,8



Таким образом, давление на индекс промышленного производства в августе продолжили оказывать все его сегменты, при этом ситуация в сегменте «**Добыча полезных ископаемых**» улучшилась. Вероятно, это произошло на фоне послаблений, введенных еще в августе в рамках сделки ОПЕК+, а также улучшения конъюнктуры на рынке газа. Вместе с этим, в «**Обрабатывающих производствах**» и сегменте «**Электроэнергия, газ и пар**» снижение выпуска продукции вновь ускорилось. Далее рассмотрим, как вели себя объемы производства в разрезе отдельных позиций. Информация об этом представлена в следующей таблице:

**Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности**

 Вид продукции	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020 / Сентябрь 2019	Январь-сентябрь 2020 / Январь-сентябрь 2019
Добыча угля, млн тонн	291	-12,8%	-9,6%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	387	-12,2%	-7,8%
Природный газ, млрд м3	430	-0,4%	-9,4%
Мясо скота, млн тонн	2,2	+12,4%	+11,6%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,6	-2,3%	-0,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,2	-3,2%	-0,2%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	104,0	+3,1%	-7,2%
Спецодежда, млрд руб.	15,6	-5,6%	+25,8%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	4,2	-11%	-2,8%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	15,9	-3,2%	-4,8%
Цемент, млн тонн	43,2	-3,8%	-4,5%
Бетон товарный, млн м3	26,8	-3,0%	-2,3%
Прокат готовый, млн тонн	45,8	+3,2%	-0,8%
Трубы стальные, млн тонн	8,2	-2,1%	-4,2%
Автомобили легковые, тыс. штук	848	+5,7%	-25,9%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	91,4	+0,2%	-16,5%

В добывающем сегменте по итогам сентября ускорилось снижение добычи угля (с 9,1% месяцем ранее до 12,8%), при этом снижение добычи нефти замедлилось с 13,1% до 12,2%. Кроме того, в сентябре снижение добычи природного газа практически прекратилось (-0,4% после сокращения на 3,5% в августе) на фоне улучшения конъюнктуры на рынке газа. В продовольственном сегменте несколько ускорился темп роста объемов производства мяса скота (+12,4% после увеличения на 10,8% в августе), в то время как производство мяса домашней птицы, рыбы и рыбных продуктов продолжило сокращаться (снижение на 2,3% и 3,2% в сентябре), при этом снижение в этих позициях также началось отмечаться и за девять месяцев (-0,2%). В сегменте легкой промышленности отметим прекращение роста и переход к сокращению производства спецодежды (минус 5,6% после роста на 17,5% месяцем ранее). Сектор производства стройматериалов в сентябре в целом демонстрировал сокращение выпуска. Из всего ряда товаров этой категории выделяется производство керамического кирпича, снижение которого составило 11% на фоне сокращения выпуска в остальных позициях сектора в интервале 3-4%. В тяжелой промышленности необходимо отметить переход к росту выпуска легковых автомобилей (+5,7% после падения в августе на 30%). Положительная динамика в сентябре привела к замедлению снижения выпуска этой позиции с начала года до 25,9% после 30,1% по итогам января-августа. В то же время снижение выпуска грузовых автотранспортных средств в августе на 4,5% остановилось (символический рост на 0,2% в сентябре). Тем не менее, в целом, несмотря на относительно неплохой сентябрь для выпуска автотранспортных средств, по итогам девяти месяцев динамика производства этих позиций все еще показывает двузначные темпы снижения.

В конце октября Росстат предоставил данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам восьми месяцев 2020 года. Этот показатель составил 6,5 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2019 года сопоставимый круг предприятий заработал 10,5 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль упала на 38,1%.

 bf.arsagera.ru 	Январь-август 2020 г.	Справочно: Январь-август 2019 г.
Показатель		
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+6 502,8	+10 501,1
Доля убыточных предприятий	33,2%	30,0%

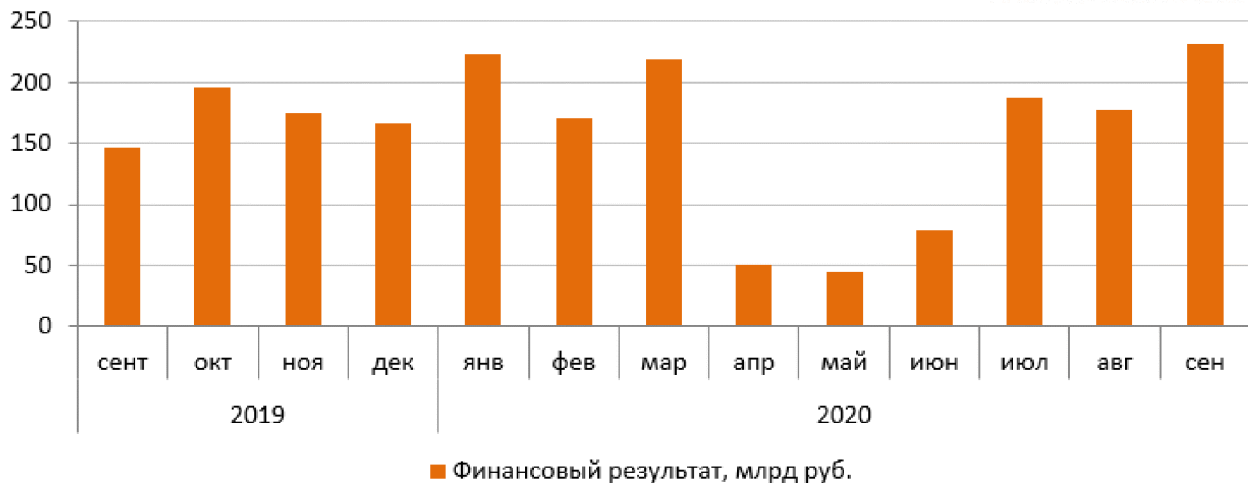
Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 3,2 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 33,2%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

 bf.arsagera.ru 	Сальдированный результат в январе-августе 2020 г., млрд руб.	Январь-август 2020 г. / Январь-август 2019 г.
Вид деятельности		
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+260,0	+51,4%
Добыча полезных ископаемых	+1 735,1	-42,1%
Обрабатывающие производства	+2 102,1	-32,6%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+388,0	-28,9%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+459,2	-11,7%
Водоснабжение	+26,8	-21,3%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+672,2	-55,1%
Строительство	+121,6	+24,0%
Транспортировка и хранение	+391,3	-55,3%
Информация и связь	+295,7	-3,7%

По итогам восьми месяцев 2020 года у всех представленных ключевых видов деятельности сохраняется положительный сальдированный финансовый результат. Динамика в разрезе видов деятельности при этом оставалась преимущественно отрицательной. Наибольшее падение в относительном выражении продемонстрировали сегменты **«Транспортировка и хранение»** (сальдированный результат упал на 55,1%, при этом по итогам января-июля было зафиксировано падение в 1,6 раза), а также **«Оптовая, розничная торговля и ремонт»** (финансовый результат сократился на 55,3%). Значительная отрицательная динамика наблюдается также в видах деятельности **«Добыча полезных ископаемых»** (-42,1% на фоне снижения объема экспорта энергоносителей, а также падения цен на них). Несколько замедлились темпы падения в сегменте **«Обрабатывающие производства»** с 38,3% по итогам января-июля до 32,6%). Вероятно, положительный эффект продолжало оказывать ослабление карантинных ограничений в стране по сравнению с ситуацией в I полугодии. Что касается положительной динамики, то наиболее сильный рост сальдированного финансового результата показал вид деятельности **«Сельское хозяйство...»** (+51,4% после роста на 55,3% в январе-июле). Кроме того, неплохо показал себя вид деятельности **«Строительство»**, где финансовый результат увеличился на 24%. Очевидно, поддержку сектору оказывает действие программы льготной ипотеки.

Прибыль банковского сектора в сентябре составила 231 млрд руб. после 178 млрд руб. в августе. При этом прибыль Сбербанк за сентябрь составила 79,8 млрд руб. В сентябре прошлого года банковский сектор зафиксировал прибыль в 147 млрд руб. За девять месяцев 2020 года российские банки заработали 1,4 трлн руб. по сравнению с 1,5 трлн руб. годом ранее. Прибыль Сбербанк за январь-сентябрь 2020 года составила 559,4 млрд руб.

## Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора в сентябре, то объем его активов увеличился на 3,1% до 110,1 трлн руб. С учетом исключения влияния валютной переоценки рост активов составил всего 1,4%. В большей части рост активов был обеспечен за счет вложений в долговые ценные бумаги и роста кредитного портфеля. Объем **кредитов нефинансовым организациям** вырос на 700 млрд руб. (+1,9%). При этом **розничный кредитный портфель** увеличился на 360 млрд руб. (+1,9%). Таким образом, по состоянию на 1 октября 2020 года совокупный объем **кредитов экономике** за месяц вырос на 1,9% и составил 57,4 трлн руб. Рост кредитных портфелей в июле происходил на фоне годовой инфляции, находящейся на уровне ниже среднесрочной цели ЦБ в 4%.

Переходя к потребительской инфляции в октябре, следует отметить, что большую часть месяца недельный рост цен в среднем по стране держался на уровне 0,1%. По итогам октября инфляция составила 0,4%. С начала года по состоянию на 1 ноября рост цен составил 3,3%, при этом в годовом выражении инфляция ускорилась до 4% с 3,7% месяцем ранее.

### Динамика инфляции по месяцам в 2019-2020 гг.



Месяц	2019	2020
Июль	0,2%	0,4%
Август	-0,2%	0,0%
Сентябрь	-0,2%	-0,1%
<b>Октябрь</b>	<b>-0,2%</b>	<b>0,4%</b>

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В октябре среднее значение курса доллара составило 77,7 руб. после 75,7 руб. за доллар месяцем ранее. К концу месяца курс доллара вырос до 79,3 руб. на фоне снижения цен на нефть и увеличения геополитической напряженности.

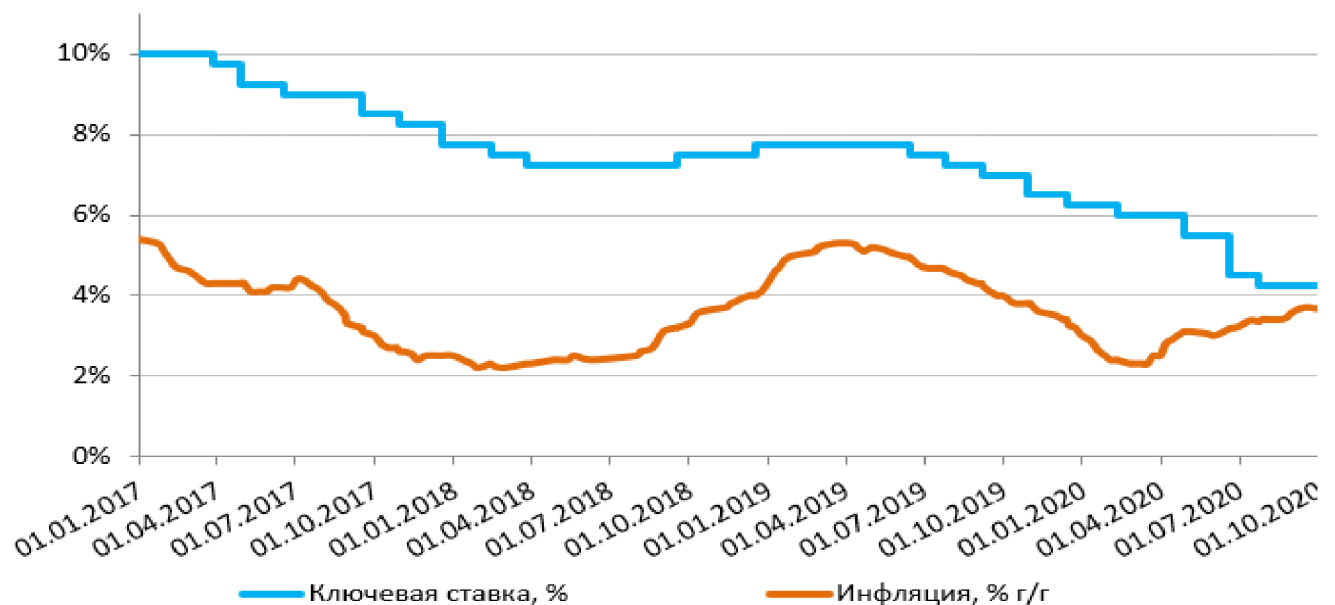
## Динамика официального курса доллара США в 2020 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Июнь'20	70,8	70,0	69,2
Июль'20	70,0	73,4	71,3
Август'20	73,4	74,6	73,8
Сентябрь'20	74,6	79,7	75,7
<b>Октябрь'20</b>	79,7	79,3	77,7

Отметим, что 23 октября состоялось заседание Совета директоров Банка России, на котором было принято решение сохранить ключевую ставку на уровне 4,25%. В заявлении по итогам заседания отмечалось, что инфляция складывается в соответствии с прогнозом Банка России и по итогам 2020 года ожидается в интервале 3,9-4,2%. Также регулятор отметил ухудшение эпидемиологической обстановки в мире и в России и связанную с этим неустойчивость ситуации на внешних финансовых и товарных рынках. При этом по мнению Банка России возможно сохранение повышенной волатильности и в ближайшее время, в том числе с учетом геополитических факторов. Кроме того, инфляционные ожидания населения и предприятий выросли, что во многом связано с курсовой динамикой. Действие краткосрочных проинфляционных факторов усилилось. Тем не менее, по заявлению Центрального Банка, при развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом Банк России будет оценивать целесообразность дальнейшего снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях.

## Динамика ключевой ставки и инфляции, %




Помимо денежно-кредитной политики, влияние на курс рубля продолжает оказывать состояние внешней торговли, а также трансграничные потоки капитала между Россией и другими странами. Информацию об этом можно получить, изучив платежный баланс страны.

В октябре Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны за девять месяцев 2020 года. Исходя из этих данных, положительное **сальдо счета текущих операций** в январе-сентябре текущего года сложилось в размере 24,1 млрд долл., упав в 2,3 раза по сравнению со значением за аналогичный период предыдущего года. Отметим, что, несмотря на слабую ситуацию с экспортом в III квартале, сальдо счета текущих операций в июле-сентябре оказалось положительным (+2,5 млрд долл., при этом по итогам II квартала значение сальдо отрицательное – по уточненным данным зафиксирован дефицит в размере 500 млн долл.). **Экспорт товаров** по итогам 9 месяцев сократился на 23,6% до 234,9 млрд долл. на

фоне более низких средних цен на экспортные товары, а также сокращения поставок товаров в натуральном выражении. **Импорт товаров**, в отличие от экспорта, сократился всего на 7% и составил 170,1 млрд долл. В итоге, **торговый баланс** сократился на 47,9% до 64,8 млрд долл. за счет более сильного снижения экспорта над импортом. В то же время, сокращение торгового баланса было частично компенсировано снижением объема инвестиционных доходов, выплаченных в пользу нерезидентов (отрицательное **сальдо баланса инвестиционных доходов** сократилось на 38,3% до 22,2 млрд долл.), а также снижением дефицита баланса услуг из-за минимального количества зарубежных выездов россиян в условиях пандемии (отрицательное **сальдо баланса услуг** сократилось на 54% до 12,2 млрд долл.). Помимо этого, отрицательное **сальдо баланса оплаты труда** сократилось с 2,4 до 1,9 млрд долл.


#### Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель 				
	III кв. 2020 г.	I-III кв. 2020 г.	Справочно: I-III кв. 2019 г.	I-III кв. 2020 / I-III кв. 2019, %
Счет текущих операций	2,5	24,1	54,1	< в 2,2 раза
Торговый баланс	17,0	64,8	124,3	-47,9%
Экспорт	76,9	234,9	307,3	-23,6%
Импорт	59,9	170,1	183,0	-7,0%
Баланс услуг	-3,1	-12,2	-26,5	-
Баланс оплаты труда	-0,7	-1,9	-2,4	-
Баланс инвестиционных доходов	-9,0	-22,2	-36,0	-

Что касается **счета операций с капиталом и финансовыми инструментами**, то сальдо счета операций с капиталом сложилось на уровне, близком к нулю (-0,3 млрд долл.) на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет. Годом ранее этот показатель оставался на таком же уровне (-0,3 млрд долл.).

Чистое привлечение внешних обязательств резидентами страны, зафиксированное в январе-сентябре прошлого года, сменилось сокращением долга, и в отчетном периоде **чистое погашение внешних обязательств** составило 29,6 млрд долл. В то же время **чистое приобретение зарубежных активов** упало в 5,4 раза до 4,6 млрд долл. на фоне продаж иностранных финансовых активов банковским сектором.

#### Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд долл. США

Показатель 				
	III кв. 2020 г.	I-III кв. 2020 г.	Справочно: I-III кв. 2019 г.	I-III кв. 2020 / I-III кв. 2019, %
Счет операций с капиталом	-0,1	-0,3	-0,3	-
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	-13,1	-29,6	24,9	-
в т. ч. частным сектором	-15,5	-30,9	6,5	-
Чистое приобретение финансовых активов (знак «-» - продажа)	-10,5	4,6	24,8	< в 5,4 раза
в т. ч. частным сектором	-9,2	4,7	25,5	< в 5,4 раза
Чистые ошибки и пропуски	-1,5	0,3	-2,8	-
Чистый вывоз капитала банками и предприятиями	7,9	35,5	21,4	+65,9%

В отличие от ситуации годом ранее, когда за девять месяцев 2019 года **чистое принятие задолженности**, приходящееся на частный сектор, составило 6,5 млрд долл., в январе-сентябре 2020 года частный сектор проводил погашение внешней задолженности – общий объем

погашения составил 30,9 млрд долл. (банки погасили долга на 19,6 млрд долл., прочие сектора погасили 11,3 млрд долл. долга). **Чистое приобретение зарубежных финансовых активов** частного сектора составило 4,7 млрд долл. (при этом банки продали зарубежных активов на 8,2 млрд долл., а прочие сектора купили активов на 12,9 млрд долл.). Положительное значение статьи «**Чистые ошибки и пропуски**» составило 0,3 млрд долл. В результате, по итогам отчетного периода чистый отток частного капитала из страны составил 35,5 млрд долл., увеличившись на 65,9% по сравнению со значением за аналогичный период прошлого года (21,4 млрд долл.). Таким образом, отток частного капитала в январе-сентябре 2020 года был сформирован в основном в результате снижения обязательств перед нерезидентами как банковского, так и прочих секторов.



Показатель	1.10.19	1.10.20	Изменение
Объем внешнего долга, млрд долл.	474,913	461,157	-2,9%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	530,923	583,426	+9,9%

Стоит отметить, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 октября 2020 года за год сократился на 2,9% на фоне погашения долга органами государственного управления (-5,3 млрд долл.), коммерческими банками (-2,1 млрд долл.) и небанковскими секторами (-8,1 млрд долл.). Частично эти операции были компенсированы наращиванием внешней задолженности Центральным Банком (+1,7 млрд долл.). При этом объем золотовалютных резервов ЦБ за этот же период вырос почти на 10%.

#### Выводы:

- В сентябре 2020 года падение ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, замедлилось до 3,3% после снижения на 3,7% в августе, при этом за 9 месяцев 2020 года снижение ВВП России оценивается в 3,5%;
- Промпроизводство в сентябре 2020 года в годовом выражении ускорило падение до 5% после 4,2% месяцем ранее, а по итогам 9 месяцев промышленное производство сократилось на 2,9%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-августе 2020 года составил 6,5 трлн руб. по сравнению с 10,5 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 3,2 п.п. до 33,2%;
- Банковский сектор в сентябре заработал 231 млрд руб. прибыли (в том числе прибыль Сбербанка – 79,8 млрд руб.). За январь-сентябрь 2020 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 1,4 трлн руб. по сравнению с 1,5 трлн руб. за аналогичный период годом ранее;
- Рост потребительских цен в октябре 2020 года составил 0,4%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 ноября инфляция ускорилась до 4%, достигнув среднесрочной цели Банка России;
- Среднее значение курса доллара США в октябре 2020 года выросло до 77,7 руб. по сравнению с 75,7 руб. в июне на фоне снижения средних цен на нефть и увеличения геополитической напряженности;
- Ключевая ставка по итогам заседания Совета директоров Банка России 23 октября была сохранена на уровне 4,25%;

- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-сентября 2020 года упало в 2,2 раза до 24,1 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала увеличился на 65,9% и составил 35,5 млрд долл.;
- Объем внешнего долга по состоянию на 1 октября 2020 на годовом окне сократился на 2,9%, а величина международных резервов России за год выросла на 9,9%.

(По данным информационных сайтов сети ИНТЕРНЕТ:

[https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_za\\_oktyabr1/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_oktyabr1/);

<https://www.gks.ru/folder/11186>).

## 2.2. Характеристика региона расположения объекта оценки.

Касимов (тат. Ханкирмән, Касыйм, до 1376 года — Городец Мещёрский, до 1471 года — Новый Низовой Город) — город в России, административный центр Касимовского района Рязанской области, в состав которого не входит, являясь городом областного значения, образует муниципальное образование городской округ город Касимов.

Расположен на левом берегу реки Оки. Население по оценке на 1 января 2019 года — 29 700 человек.

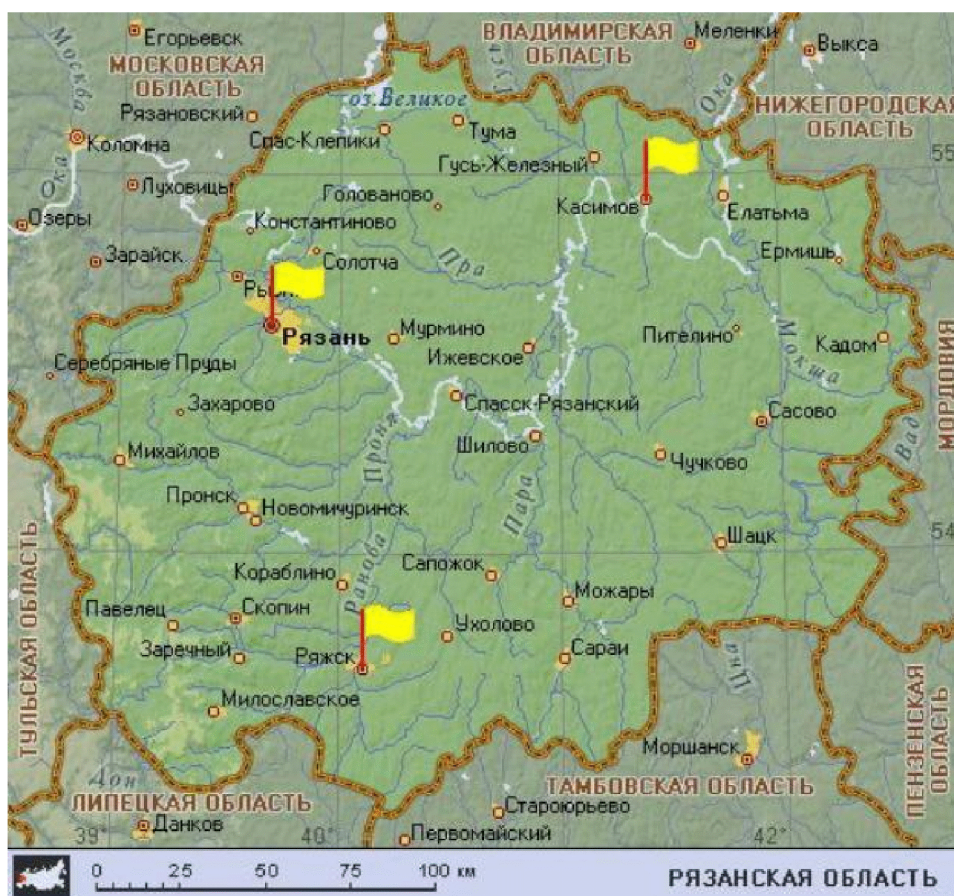


Рис. 1  
Карта Рязанской области





Рис.2.

### Карта административного деления Рязанской области

География

Город Касимов расположен в центре Восточно-Европейской равнины на северо-востоке Рязанской области, в 165 км от Рязани по автодороге (по прямой 111 км), в 262 км от Москвы, на 54°56' северной широты и 41°21' восточной долготы. До границы с Владимирской и Нижегородской областями около 30 км, однако попасть на территорию второй из Касимова можно только через Ермишь или Муром, поскольку в данном районе отсутствуют какие-либо переправы через Оку.

Город стоит на левом берегу Оки на высоких холмах, изрезанных оврагами. Река изгибается в этом месте в виде большой петли и имеет ширину около 380 метров. Близ города находится Окский биосферный заповедник.

Экономика

Основное предприятие города — государственный Приокский завод цветных металлов, специализирующийся на аффинаже и обработке драгоценных металлов. В 2009 году на аффинаж на ПЗЦМ поступило 30 тонн золота, 117 тонн серебра, 0,4 тонны платины и 0,5 тонны палладия, выручка предприятия за 2009 год выросла до 748,067 млн рублей. За 2015 год выручка предприятия составила 1 656 млн рублей.

Также в Касимове работают швейная фабрика, сетевязальная фабрика, лесокомбинат, лесхоз, кирпичный завод «Касимовский кирпич», предприятие «КасимовСтройКерамика», приборный завод. Пищевая промышленность представлена хлебозаводом, кондитерской фабрикой «Верность качеству» и предприятием «КасимовМолоко».

Касимов располагает речным портом, который является главными туристическими воротами города. В городе работает сеть гостиниц — «Лейс», «Кузнечный двор», «У трёх дорог», «Дилижанс». В заречной части города работает принадлежащий заводу санаторий «Приока»

(По данным сайтов сети ИНТЕРНЕТ: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Касимов>,  
<https://kasimovgorod.ryazangov.ru/>,  
<https://wiki2.org/ru/%D0%9A%D0%B0%D1%81%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D0%B2>.)

### 2.3. Анализ рынка объекта оценки.

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке.

По статусу, объекты недвижимости подразделяют:

- земельные участки;
- жилые здания и помещения;
- нежилые здания, помещения, строения, сооружения (коммерческая недвижимость).

#### *Рынок производственно-офисной недвижимости Рязанской области.*

По состоянию на дату оценки в открытых источниках отсутствуют какие-либо исследования относительно рынка производственно-офисной недвижимости Рязанской области. По данным открытых источников, данный рынок не достаточно активен.

Провести анализ диапазона цен для данного вида недвижимости не представляется возможным в виду отсутствия информации о реальных сделках, отсутствует информация о предложениях на продажу в свободном доступе. К тому же соотношение административно-офисных и производственно-складских помещений в различных имущественных комплексах различно.

#### *Рынок земли.*

Исторически в Рязани земельные участки промышленного назначения представлены вдоль федеральных трасс: М5 по Рыбновскому району до города Рыбное включительно, М3. Также практически во всех районах Рязанской области, в пригороде Рязани (Поляны, Дядьково, Турлатово) и в черте города Рязани, так называемых, промузлах: Южный, Северо-Восточный, Юго-Восточный. По большей части эти участки обеспечены инфраструктурой.

По площади участков специалисты считают целесообразным провести следующую классификацию:

- 1 категория от 0,5 до 2 га
- 2 категория от 2 до 10 га
- 3 категория свыше 10 га

Что касается структуры предложения, более 40 % предложений относятся к третьей категории по площади, то есть свыше 10 га. Менее 10% предложений – 1 категория, от 0,5 до 2 га. Соответственно, 50% от всего объема предложения – это участки площадью от 2 до 10 га. Особенность предложения небольших земельных участков - как правило, это участки со строениями, цены на которые завышены.

Спрос.

По информации, предоставленной специалистами риэлтерских компаний, наиболее востребованы сейчас земельные участки промышленного назначения от 0,5 до 2 га под предприятия малого и среднего бизнеса. Более интересными для покупателей оказываются участки вдоль федеральных трасс свободные от строений с подведенными инженерными коммуникациями или с возможностью их подключения.

Виды деятельности, под которые подбираются участки – под строительство АЗС, автомойки, складов, небольших производств.

Сделки на земельном рынке в этом сегменте рынка в г. Касимов не многочисленны, а информация о реальных сделках, как правило, закрыта. Практически отсутствует информация о сделках по аренде на рынке земли. Кроме того, на текущий момент количество предложений к продаже земельных участков в сегменте объекта оценки определяется как "Незначительное".

Ценовая ситуация на рынке земли в сегменте объекта оценки характеризуется достаточно большим разбросом цен, диапазон которого составляет от 30 до 147 рублей за квадратный метр. Наибольшее число предложений находится в диапазоне от 85 до 118 рублей за квадратный метр. Основными ценообразующими факторами является: площадь земельного участка; цена предложения и возможность торга, наличие или возможность подключения инженерных коммуникаций. Средний срок экспозиции земельного участка в сегменте объекта оценки, составляет от 6 до 12 месяцев.

Некоторые предложения к продаже земельных участков в сегменте объекта оценки (земельные участки промышленного назначения), представлены в **Таблице №7**.

Таблица №7

Местонахождение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложение, руб./кв.м.	Дата предложения	Источник информации
Рязанская область, Рязанский район	130 000	2 600 000	20	19.12.2020	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_promnaznacheniya_17_97840729">https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_promnaznacheniya_17_97840729</a>
Рязанская область, с. Ямбирно	137 000	4 999 900	36	21.12.2020	<a href="https://www.avito.ru/shatsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.17_ga_promnaznacheniya_927866498">https://www.avito.ru/shatsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.17_ga_promnaznacheniya_927866498</a>
Рязанская область, д. Турлатово	10 000	13 000 000	130	21.12.2020	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_20_47912017">https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_20_47912017</a>
Рязанская область, Каспий	50 000	4 250 000	85	21.12.2020	<a href="https://www.avito.ru/mihaylov/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_1926672123">https://www.avito.ru/mihaylov/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_1926672123</a>
Рязанская область, г. Касимов	150 000	17 500 000	116,7	17.12.2020	<a href="https://www.avito.ru/kasimov/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_1958204809">https://www.avito.ru/kasimov/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_1958204809</a>
Рязанская область, Рыбновское	40 000	5 900 000	147,5	12.12.2020	<a href="https://www.avito.ru/rybnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_13_55571698">https://www.avito.ru/rybnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_13_55571698</a>
Рязанская область, Рыбновское	40 000	4 000 000	100	30.11.2020	<a href="https://www.avito.ru/rybnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_90_7101995">https://www.avito.ru/rybnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_90_7101995</a>
Рязанская область, Октябрьское	41 6000	4 900 000	117,8	30.11.2020	<a href="https://www.avito.ru/ryazanskaya_oblast_oktyabrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_4.1_6_ga_promnaznacheniya_462090168">https://www.avito.ru/ryazanskaya_oblast_oktyabrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_4.1_6_ga_promnaznacheniya_462090168</a>
Рязанская область, д. Марьино	30 000	2 000 000	67	06.12.2020	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_126_5712511">https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_126_5712511</a>
Рязанская область, г. Рязань	80 000	8 000 000	100	07.12.2020	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_promnaznacheniya_856_064418">https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_promnaznacheniya_856_064418</a>
Рязанская область, Александро-Невский район	60 000	6 000 000	100	27.11.2020	<a href="https://www.avito.ru/aleksandro-nevskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_promnaznacheniya_1875187696">https://www.avito.ru/aleksandro-nevskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_promnaznacheniya_1875187696</a>
Рязанская область, Рязанский район	40 000	3 900 000	97,5	25.11.2020	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_188_5763934">https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_188_5763934</a>

По результатам анализа рынка земельных участков в сегменте объекта оценки (земельные участки промышленного назначения), Оценщик сделал следующие выводы:

1. На текущий момент количество предложений к продаже земельных участков в данном сегменте рынка определяется как "Незначительное", а информация о реальных сделках, как правило, закрыта.

2. Ценовая ситуация на рынке земли в сегменте объекта оценки характеризуется достаточно большим разбросом цен, диапазон которого составляет от 30 до 147 рублей за квадратный метр. Наибольшее число предложений находится в диапазоне от 85 до 118 рублей за квадратный метр.

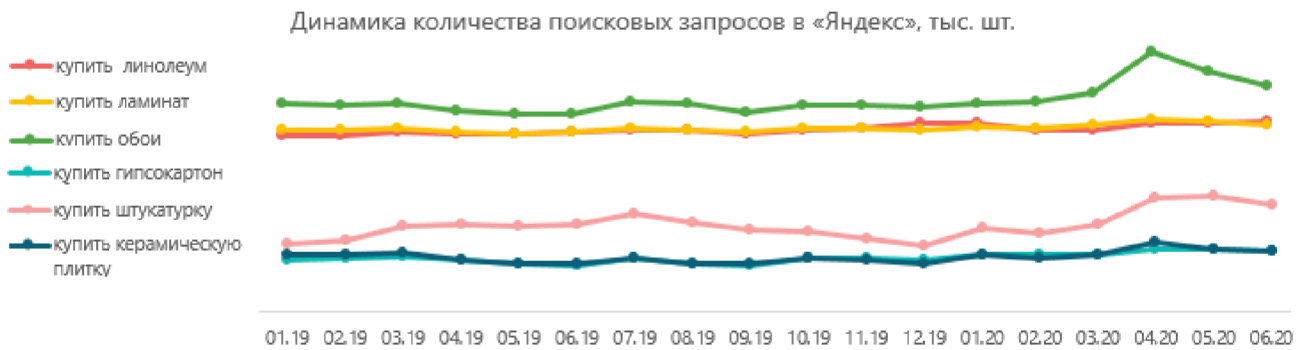
3. Основными ценообразующими факторами являются: площадь земельного участка; цена предложения и возможность торга; наличие или возможность подвода инженерных коммуникаций.

4. Средний срок экспозиции земельного участка в сегменте объекта оценки, составляет от 6 до 12 месяцев.

*Рынок строительных материалов.* Пандемия корона вируса и экономический кризис, безусловно, оказывают значительное влияние на рынок. С одной стороны, продолжающееся падение доходов населения вызывает снижение спроса на строительные-отделочные материалы и его смещение в более дешевые сегменты. С другой стороны, в условиях резкого роста курсов валют в конце первого квартала 2020 года было заметно значительное оживление, т. к. потребители активизировали закупки, опасаясь грядущего подорожания. Период нерабочих

дней многие использовали для проведения ремонта, на который раньше у них не хватало времени.

Анализ статистики поисковых запросов «Яндекса» подтверждает, что интерес потребителей к покупке строительно-отделочных материалов с начала 2020 года вырос по отношению к аналогичному периоду прошлого года. По данным сервиса Wordstat, наибольший рост количества запросов был зафиксирован в отношении штукатурки и обоев именно в период нерабочих дней — в апреле.



06.2020/06.2019:

купить гипсокартон + <b>29,2%</b>	купить ламинат + <b>33,4%</b>	купить штукатурку + <b>22,8%</b>
купить линолеум + <b>42,6%</b>	купить обои + <b>65,7%</b>	купить плитку + <b>25,4%</b>

Среди других трендов аналитики выделяют:

- увеличение средней площади частных домов (ипотека здесь практически не используется, население строит дома за свой счет) и одновременное снижение средней площади квартир, а также расширение предложения студий;
- рост доли квартир с отделкой и возможное введение критериев классификации стандартного жилья (в ближайшее время стандартным можно будет называть только то жилье, которое включает определенный комплекс отделочных работ). При этом 90% людей, купивших квартиры с отделкой, переделывают ремонт частично или полностью;
- расширение программы реновации жилья в регионы;
- повышение требований покупателей жилья и потребителей строительной продукции, вызывающее появление материалов с улучшенными характеристиками, что способствует развитию экспорта;
- ужесточение конкуренции среди торговых сетей, работающих в сегменте строительно-отделочных материалов. Консолидация и ослабление позиций региональных сетей на рынке DIY продолжается. Лидер рынка «Леруа Мерлен» уничтожает попуте-магазины формата «у дома» и увеличивает свою долю;
- ухудшение условий ведения бизнеса. За последние 8 лет средний срок оборачиваемости дебиторской задолженности увеличился с 40 до 55 дней. Кроме того, снизилась маржинальность бизнеса из-за роста ставки НДС до 20%, повышения стоимости сырья и компонентов и увеличения затрат на логистику.

Новые экономические условия заметно изменили один из каналов продаж строительно-отделочных материалов — торговые сети на рынке DIY. Выиграли компании, которые до кризиса активно развивали онлайн-продажи и делали ставку на омниканальность, что позволило им оперативно отреагировать на сложившуюся ситуацию, повысить скорость доставки и значительно увеличить свой оборот. Некоторые производители, заметив эту тенденцию, задумались об увеличении доли продаж через этот канал.

Некоторые предложения к продаже б/у строительных материалов в г. Касимов в декабре 2020г.:

- кирпич предлагается в среднем по цене от 4 до 5 руб./единицу;
- плиты железобетонные по цене 1 300 - 2 000 руб./единицу;

- фундаментные блоки 1 000 – 2 700 руб./единицу.

(По данным информационных сайтов сети ИНТЕРНЕТ: <http://altaprof-expert.ru/анализ-рынка/>; <https://novbu.ru/kasimov/bloki-fbs-stroymaterialy/>, <https://kasimov.promportal.su/tags/17375/kirpich-b-u/>, [http://www.konsag.ru/zemlya\\_prom\\_2010\\_ryazan.html](http://www.konsag.ru/zemlya_prom_2010_ryazan.html), <https://zen.yandex.ru/media/id/5ae30ebbbce67e5cd9f4c64a/analiz-rynka-stroitelnootdelochnyh-materialov-v-2020-godu-vliianie-krizisa-i-tendencii-razvitiia-5f0c74b9067e163ef18ee568>, <https://www.avito.ru/>).

## 2.4. Характеристика объекта оценки.

*Объект оценки:* Недвижимое имущество. Перечень объектов оценки получен от Заказчика оценки и представлен в **Таблице №8**.

Таблица №8

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Год постройки/ввода в эксплуатацию	Адрес (местонахождение)
1	Земельный участок, кадастровый номер 62:26:0010802:617	43592,00	---	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
2	Земельный участок, кадастровый номер 62:26:0010802:661	63281,00	---	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
3	Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:659	60,10	1976	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
4	Здание, кадастровый номер 62:26:0010801:217	62,30	1956	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
5	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:110	2284,80	1946	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
6	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:205	794,60	1953	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
7	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:206	11253,70	1956	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
8	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:207	8525,30	1956	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
9	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:208	10171,00	1917	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
10	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:210	551,20	1984	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
11	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:212	13353,10	1980	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
12	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:213	1156,60	1977	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
13	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:618	175,90	1975	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
14	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:622	6,20	1956	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
15	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:624	37,20	1975	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
16	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:625	306,30	1917	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
17	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:626	31,40	1939	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
18	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:637	51,00	1931	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
19	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:638	695,10	1953	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
20	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:639	731,10	1903	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
21	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:640	69,30	1910	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
22	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:648	104,50	---	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 19
23	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:683	195,50	---	Рязанская область, г. Касимов, ул. Московская, 69.
24	Сооружение, кадастровый номер 62:26:0010802:620	3908,9	1970	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
25	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:689	529,00	1940	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
26	Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:685	547,90	1940	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14

27	Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:680	862,60	1954	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
28	Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:627	100,60	---	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14

*Имущественные права:* Права собственности.

*Собственник объекта оценки:* ООО "Книги-центр"

*Адрес (местонахождение) собственника объекта оценки:* Рязанская область, г. Рязань, ул. Почтовая, 65/104

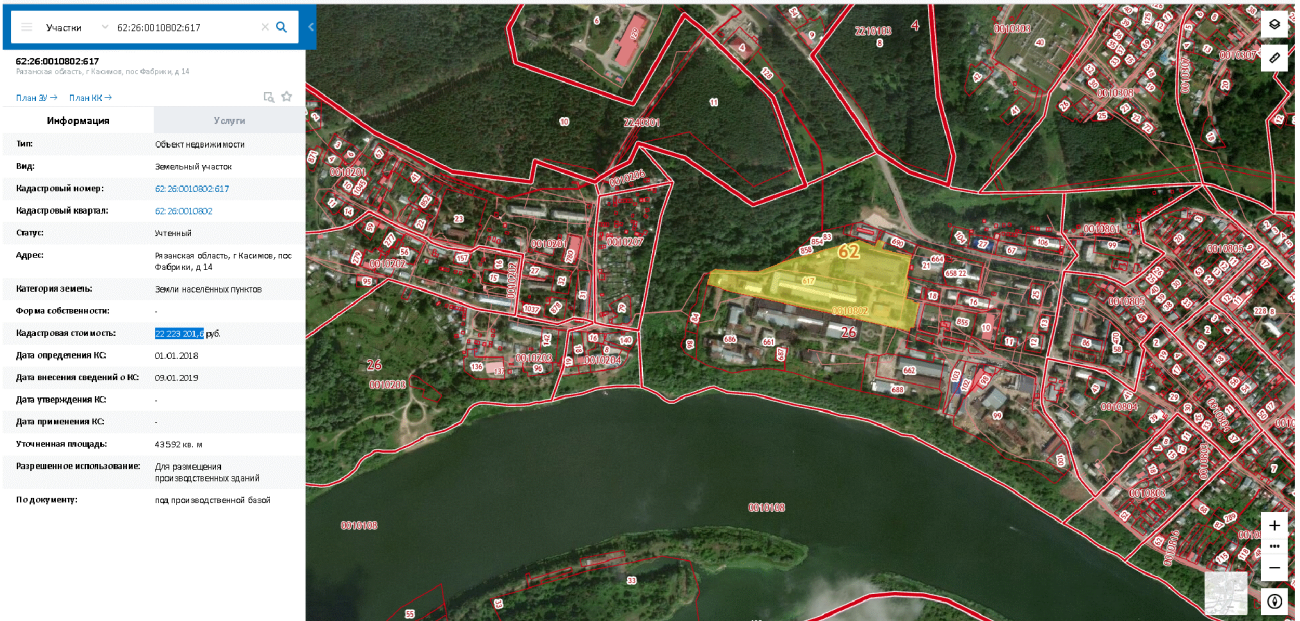
*Реквизиты собственника объекта оценки:* ИНН/КПП 6231005906 / 623401001; ОГРН 1026201255838, дата внесения в ЕГРЮЛ записи: 15.08.2002г.

*Сведения об основном виде деятельности:* 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

Основные характеристики оцениваемых земельных участков получены от Заказчика оценки, и представлены в **Таблице №9**.

Таблица №9

Наименование		Параметры
Наименование объекта		Земельный участок
Кадастровый (или условный) номер		62:26:0010802:617
Адрес (местонахождение)		Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
Категория земель		Земли населенных пунктов
Разрешенное использование		Для размещения производственных зданий
По документу		Под производственной базой
Общая площадь, кв.м.		43592,00
Кадастровая стоимость, руб.		22 223 201,6
Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	Собственник объекта	ООО "Книги-центр"
	Адрес (местонахождение) собственника	Рязанская область, г. Рязань, ул. Почтовая, 65/104
	Вид права	Собственность
	Существенные ограничения (обременения) имущественных прав	Ипотека
Локальное окружение		Объекты производственной застройки и частный сектор
Наличие улучшений		Застроен
Наличие инженерных коммуникаций		В наличии
Транспортная доступность		Свободная; подъездные пути: дорога с твердым покрытием
Наименование		Параметры
Наименование объекта		Земельный участок
Кадастровый (или условный) номер		62:26:0010802:661
Адрес (местонахождение)		Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
Категория земель		Земли населенных пунктов
Разрешенное использование		Для размещения производственных зданий
По документу		Под производственной базой
Общая площадь, кв.м.		63281,00
Кадастровая стоимость, руб.		32 053 724,93
Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	Собственник объекта	ООО "Книги-центр"
	Адрес (местонахождение) собственника	Рязанская область, г. Рязань, ул. Почтовая, 65/104
	Вид права	Собственность
	Существенные ограничения (обременения) имущественных прав	Ипотека
Локальное окружение		Объекты производственной застройки и частный сектор
Наличие улучшений		Застроен
Наличие инженерных коммуникаций		В наличии
Транспортная доступность		Свободная; подъездные пути: дорога с твердым покрытием



**Рис.3.**  
Земельный участок, кадастровый (или условный) номер 62:26:0010802:617



**Рис. 4.**  
Земельный участок, кадастровый (или условный) номер 62:26:0010802:661

Основные характеристики зданий представлены в **Таблице №10.**

**Таблица №10**

Наименование		Параметр	
<b>Объект оценки</b>		<b>3. Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:659</b>	
Описание		Нежилое 1 этажное помещение, водонапорный узел	
Адрес (местонахождение)		Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14	
Первоначальная балансовая стоимость, руб.		---	
Год постройки		1976	
Общая этажность		1	
Подземных этажей		0	
Площадь общая, кв.м.		60,10	
Строительный объем здания, куб.м.		193	
Конструктивные параметры объекта оценки	Фундаменты	бутовый	
	Стены и перегородки	Кирпичные	
	Перекрытие	Железобетонные	
	Кровля	Железная	
	Полы	дощатые	
	Проемы	Оконные	Двойные створчатые
		Дверные	Простые
Отделка	Простая		
Внутренние сантехнические и электротехнические	Отопление, электроосвещение, водопровод, канализация, телефон		

	устройства		
	Прочие работы	Простые	
Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	Балансодержатель (собственник) объекта оценки	ООО "Книги-центр"	
	Адрес (местонахождение)	Рязанская область, г. Рязань, ул. Почтовая, 65/104	
	Реквизиты	ИНН/КПП 6231005906 / 623401001 ОГРН 1026201255838	
	Вид права	Собственность	
	Существенные ограничения (обременения) имущественных прав	Ипотека	
Транспортная доступность		Свободная	
Состояние объекта	Характеристика состояния	Здание прекратило свое существование в связи с его уничтожением. Конструктивные элементы находятся в полностью разрушенном состоянии и представляют собой завал.	
	Документ основание	Инвентаризационная опись	
Текущее использование		Не используется	
<b>Объект оценки</b>		<b>4. Здание, кадастровый номер 62:26:0010801:217</b>	
Описание		Нежилое одноэтажное здание насосной	
Адрес (местонахождение)		Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14	
Первоначальная балансовая стоимость, руб.		---	
Год постройки		1956	
Общая этажность		1	
Подземных этажей		—	
Площадь общая, кв.м.		62,3	
Строительный объем здания, куб.м.		263	
Конструктивные параметры объекта оценки	Фундаменты	Кирпичные	
	Стены и перегородки	Кирпичные	
	Перекрытие	Железобетонные	
	Кровля	Железная	
	Полы	Цементные	
	Проемы	Оконные	Двойные глухие
		Дверные	Простые
	Отделка	Простая	
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Отопление, электроосвещение	
Прочие работы	Простые		
Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	Балансодержатель (собственник) объекта оценки	ООО "Книги-центр"	
	Адрес (местонахождение)	Рязанская область, г. Рязань, ул. Почтовая, 65/104	
	Реквизиты	ИНН/КПП 6231005906 / 623401001 ОГРН 1026201255838	
	Вид права	Собственность	
	Существенные ограничения (обременения) имущественных прав	Ипотека	
Транспортная доступность		Свободная	
Состояние объекта	Характеристика состояния	Сильная степень разрушения, при котором оно не может быть использовано по целевому назначению	
	Документ основание	Инвентаризационная опись	
Текущее использование		Не используется	
<b>Объект оценки</b>		<b>5. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:110</b>	
Описание		Нежилое одноэтажное здание склада с пристройкой	
Адрес (местонахождение)		Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14	
Первоначальная балансовая стоимость, руб.		---	
Год постройки		1946	
Общая этажность		1	
Подземных этажей		0	
Площадь общая, кв.м.		2284,80	
Строительный объем здания, куб.м.		8660,0/4874,0	
Конструктивные параметры объекта оценки	Фундаменты	Бутовый/Бутовые столбы	
	Стены и перегородки	Кирпичные/Гес, деревянные	
	Перекрытие	Деревянные/деревянные	
	Кровля	Железная/железная	
	Полы	Цементные/дощатые	
	Проемы	Оконные	Простые
		Дверные	Простые
	Отделка	---	
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	электроосвещение		



	Прочие работы	Простые	
Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	Балансодержатель (собственник) объекта оценки	ООО "Книги-центр"	
	Адрес (местонахождение)	Рязанская область, г. Рязань, ул. Почтовая, 65/104	
	Реквизиты	ИНН/КПП 6231005906 / 623401001 ОГРН 1026201255838	
	Вид права	Собственность	
	Существенные ограничения (обременения) имущественных прав	Ипотека	
Транспортная доступность		Свободная	
Состояние объекта	Характеристика состояния	Сильная степень разрушения, при котором оно не может быть использовано по целевому назначению	
	Документ основание	Инвентаризационная опись	
Текущее использование		Не используется	
<b>Объект оценки</b>		<b>6. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:205</b>	
Описание		Нежилое одноэтажное здание склада	
Адрес (местонахождение)		Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14	
Первоначальная балансовая стоимость, руб.		---	
Год постройки		1953	
Общая этажность		1	
Подземных этажей		0	
Площадь общая, кв.м.		794,60	
Строительный объем здания, куб.м.		3848,0	
Конструктивные параметры объекта оценки	Фундаменты	Бетонные	
	Стены и перегородки	Металлические	
	Перекрытие	Металлические	
	Кровля	Металлическая	
	Полы	Асфальтобетон	
	Проемы	Оконные	простые
		Дверные	Простые
	Отделка	---	
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Электроосвещение	
Прочие работы	Простые		
Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	Балансодержатель (собственник) объекта оценки	ООО "Книги-центр"	
	Адрес (местонахождение)	Рязанская область, г. Рязань, ул. Почтовая, 65/104	
	Реквизиты	ИНН/КПП 6231005906 / 623401001 ОГРН 1026201255838	
	Вид права	Собственность	
	Существенные ограничения (обременения) имущественных прав	Ипотека	
Транспортная доступность		Свободная	
Состояние объекта	Характеристика состояния	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	
	Документ основание	Инвентаризационная опись	
Текущее использование		Не используется	
<b>Объект оценки</b>		<b>7. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:206</b>	
Описание		Нежилое двухэтажное производственное здание	
Адрес (местонахождение)		Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14	
Первоначальная балансовая стоимость, руб.		---	
Год постройки		1956	
Общая этажность		2	
Подземных этажей		---	
Площадь общая, кв.м.		11253,70	
Строительный объем здания, куб.м.		71 303,0	
Конструктивные параметры объекта оценки	Фундаменты	Каменный	
	Стены и перегородки	Кирпичные	
	Перекрытие	Железобетонные	
	Кровля	Битумная	
	Полы	Цементная плитка	
	Проемы	Оконные	---
		Дверные	Простые
	Отделка	Простая	
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	электроосвещение	
Прочие работы	Простые		
Сведения об имущественных правах и обременениях,	Балансодержатель (собственник) объекта оценки	ООО "Книги-центр"	

связанных с объектом оценки	Адрес (местонахождение)		Рязанская область, г. Рязань, ул. Почтовая, 65/104
	Реквизиты		ИНН/КПП 6231005906 / 623401001 ОГРН 1026201255838
	Вид права		Собственность
	Существенные ограничения (обременения) имущественных прав		Ипотека
Транспортная доступность			Свободная
Состояние объекта	Характеристика состояния	Здание прекратило свое существование в связи с его уничтожением.	
	Документ основание	Инвентаризационная опись	
Текущее использование			Не используется
<b>Объект оценки</b>			<b>8. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:207</b>
Описание			Нежилое двухэтажное производственное здание
Адрес (местонахождение)			Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
Первоначальная балансовая стоимость, руб.			---
Год постройки			1956
Общая этажность			2
Подземных этажей			0
Площадь общая, кв.м.			8525,30
Строительный объем здания, куб.м.			59 772,8
Конструктивные параметры объекта оценки	Фундаменты		Бутовые ленточные
	Стены и перегородки		Кирпичные
	Перекрытие		Деревянные и металлические
	Кровля		Железная
	Полы		Цементные и дощатые
	Проемы	Оконные	Двойные створчатые
		Дверные	Филёнчатые
	Отделка		Простая
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства		Отопление, электроосвещение, водопровод, канализация, вентиляция.	
Прочие работы		Простые	
Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	Балансодержатель (собственник) объекта оценки		ООО "Книги-центр"
	Адрес (местонахождение)		Рязанская область, г. Рязань, ул. Почтовая, 65/104
	Реквизиты		ИНН/КПП 6231005906 / 623401001 ОГРН 1026201255838
	Вид права		Собственность
	Существенные ограничения (обременения) имущественных прав		Ипотека
Транспортная доступность			Свободная
Состояние объекта	Характеристика состояния	Здание прекратило свое существование в связи с его уничтожением	
	Документ основание	Инвентаризационная опись	
Текущее использование			Не используется
<b>Объект оценки</b>			<b>9. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:208</b>
Описание			Нежилое трёхэтажное здание крутильного цеха
Адрес (местонахождение)			Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
Первоначальная балансовая стоимость, руб.			---
Год постройки			1917
Общая этажность			3
Подземных этажей			1-
Площадь общая, кв.м.			10171,00
Строительный объем здания, куб.м.			61 145,7
Конструктивные параметры объекта оценки	Фундаменты		бутовый
	Стены и перегородки		Кирпичные
	Перекрытие		Железобетонное
	Кровля		Железная
	Полы		Цементные
	Проемы	Оконные	Двойные глухие
		Дверные	Филёнчатые
	Отделка		Простая
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства		Отопление; электроосвещение; водопровод, канализация, вентиляция	
Прочие работы		Простые	
Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	Балансодержатель (собственник) объекта оценки		ООО "Книги-центр"
	Адрес (местонахождение)		Рязанская область, г. Рязань, ул. Почтовая, 65/104
	Реквизиты		ИНН/КПП 6231005906 / 623401001 ОГРН 1026201255838
	Вид права		Собственность

	Существенные ограничения (обременения) имущественных прав	Ипотека	
Транспортная доступность		Свободная	
Состояние объекта	Характеристика состояния	Здание прекратило свое существование в связи с его уничтожением	
	Документ основание	Инвентаризационная опись	
Текущее использование		Не используется	
<b>Объект оценки</b>		<b>10. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:210</b>	
Описание		Нежилое, одноэтажное производственное здание	
Адрес (местонахождение)		Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14	
Первоначальная балансовая стоимость, руб.		---	
Год постройки		1984	
Общая этажность		1	
Подземных этажей		—	
Площадь общая, кв.м.		551,20	
Строительный объем здания, куб.м.		4217,0	
Конструктивные параметры объекта оценки (основное строение/пристройка)	Фундаменты	Бутовый/бетонные блоки	
	Стены и перегородки	Кирпичные/кирпичные	
	Перекрытие	Железобетонное/железобетонное	
	Кровля	Железная/железная	
	Полы	Цементные/цементные	
	Проемы	Оконные	Глухие/глухие
		Дверные	Ростые/простые
	Отделка	Оштукатурено, окрашено/оштукатурено	
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Отопление; электроосвещение	
Прочие работы	Простые		
Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	Балансодержатель (собственник) объекта оценки	ООО "Книги-центр"	
	Адрес (местонахождение)	Рязанская область, г. Рязань, ул. Почтовая, 65/104	
	Реквизиты	ИНН/КПП 6231005906 / 623401001 ОГРН 1026201255838	
	Вид права	Собственность	
	Существенные ограничения (обременения) имущественных прав	Ипотека	
Транспортная доступность		Свободная	
Состояние объекта	Характеристика состояния	Здание находится в удовлетворительном состоянии	
	Документ основание	Инвентаризационная опись	
Текущее использование		Используется по текущему назначению	
<b>Объект оценки</b>		<b>11. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:212</b>	
Описание		Нежилое трёхэтажное производственное здание	
Адрес (местонахождение)		Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14	
Первоначальная балансовая стоимость, руб.		---	
Год постройки		1980	
Общая этажность		3	
Подземных этажей		1	
Площадь общая, кв.м.		13353,10	
Строительный объем здания, куб.м.		77 723,0	
Конструктивные параметры объекта оценки	Фундаменты	Железобетонный монолит	
	Стены и перегородки	Железобетонный монолит, кирпичные	
	Перекрытие	Железобетонные	
	Кровля	Мягкая кровля битум	
	Полы	Бетонные, плитка, линолеум	
	Проемы	Оконные	Двойные глухие
		Дверные	Филёнчатые; деревянные и металлические двери
	Отделка	Простая	
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Электроосвещение, канализация, водопровод, вентиляция, отопление.	
Прочие работы	Простые		
Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	Балансодержатель (собственник) объекта оценки	ООО "Книги-центр"	
	Адрес (местонахождение)	Рязанская область, г. Рязань, ул. Почтовая, 65/104	
	Реквизиты	ИНН/КПП 6231005906 / 623401001 ОГРН 1026201255838	
	Вид права	Собственность	
	Существенные ограничения (обременения) имущественных прав	Ипотека	
Транспортная доступность		Свободная	

Состояние объекта	Характеристика состояния	Здание прекратило свое существование в связи с его уничтожением		
	Документ основание	Инвентаризационная опись		
Текущее использование		Не используется		
<b>Объект оценки</b>		<b>12. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:213</b>		
Описание		Нежилое одноэтажное здание котельной		
Адрес (местонахождение)		Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14		
Первоначальная балансовая стоимость, руб.		---		
Год постройки		1977		
Общая этажность		1		
Подземных этажей		—		
Площадь общая, кв.м.		1156,60		
Строительный объем здания, куб.м.		7199,0		
Конструктивные параметры объекта оценки	Фундаменты	бутовый		
	Стены и перегородки	Кирпичные		
	Перекрытие	Железобетонные		
	Кровля	Битумная		
	Полы	Дощатые, цементные, плитка.		
	Проемы	Оконные	Простые створные	
		Дверные	Простые деревянные	
	Отделка	Опшукатурено		
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Отопление; электроосвещение		
Прочие работы	Простые			
Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	Балансодержатель (собственник) объекта оценки	ООО "Книги-центр"		
	Адрес (местонахождение)	Рязанская область, г. Рязань, ул. Почтовая, 65/104		
	Реквизиты	ИНН/КПП 6231005906 / 623401001 ОГРН 1026201255838		
	Вид права	Собственность		
	Существенные ограничения (обременения) имущественных прав	Ипотека		
Транспортная доступность		Свободная		
Состояние объекта	Характеристика состояния	Сильная степень разрушения, при котором оно не может быть использовано по целевому назначению		
	Документ основание	Инвентаризационная опись		
Текущее использование		Не используется		
<b>Объект оценки</b>		<b>13. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:618</b>		
Описание		Нежилое одноэтажное здание водоочистки		
Адрес (местонахождение)		Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14		
Первоначальная балансовая стоимость, руб.		---		
Год постройки		1975		
Общая этажность		1		
Подземных этажей		—		
Площадь общая, кв.м.		175,90		
Строительный объем здания, куб.м.		1206,0		
Конструктивные параметры объекта оценки	Фундаменты	Бутовый		
	Стены и перегородки	Кирпичные		
	Перекрытие	Железобетонные		
	Кровля	Железная, шифер		
	Полы	Цементные		
	Проемы	Оконные	Простые двойные	
		Дверные	Филёнчатые	
	Отделка	Опшукатурено побелено		
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Отопление; электроосвещение;		
Прочие работы	Простые			
Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	Балансодержатель (собственник) объекта оценки	ООО "Книги-центр"		
	Адрес (местонахождение)	Рязанская область, г. Рязань, ул. Почтовая, 65/104		
	Реквизиты	ИНН/КПП 6231005906 / 623401001 ОГРН 1026201255838		
	Вид права	Собственность		
	Существенные ограничения (обременения) имущественных прав	Ипотека		
Транспортная доступность		Свободная		
Состояние объекта	Характеристика состояния	Сильная степень разрушения, при котором оно не может быть использовано по целевому назначению		
	Документ основание	Инвентаризационная опись		

Текущее использование		Не используется
<b>Объект оценки</b>		<b>14. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:622</b>
Описание		Нежилое одноэтажное здание
Адрес (местонахождение)		Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
Первоначальная балансовая стоимость, руб.		---
Год постройки		1956
Общая этажность		1
Подземных этажей		—
Площадь общая, кв.м.		6,20
Строительный объем здания, куб.м.		22,0
Конструктивные параметры объекта оценки	Фундаменты	Каменные
	Стены и перегородки	Кирпичные
	Перекрытие	Железобетонное
	Кровля	Битум
	Полы	Цементные
	Проемы	Глухие
	Отделка	Простая
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Электроосвещение
Прочие работы	Простые	
Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	Балансодержатель (собственник) объекта оценки	ООО "Книги-центр"
	Адрес (местонахождение)	Рязанская область, г. Рязань, ул. Почтовая, 65/104
	Реквизиты	ИНН/КПП 6231005906 / 623401001 ОГРН 1026201255838
	Вид права	Собственность
	Существенные ограничения (обременения) имущественных прав	Ипотека
Транспортная доступность		Свободная
Состояние объекта	Характеристика состояния	Здание прекратило свое существование в связи с его уничтожением
	Документ основание	Инвентаризационная опись
Текущее использование		Не используется
<b>Объект оценки</b>		<b>15. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:624</b>
Описание		Нежилое одноэтажное здание
Адрес (местонахождение)		Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
Первоначальная балансовая стоимость, руб.		---
Год постройки		1975
Общая этажность		1
Подземных этажей		—
Площадь общая, кв.м.		37,2
Строительный объем здания, куб.м.		164,0
Конструктивные параметры объекта оценки	Фундаменты	Каменные
	Стены и перегородки	Кирпичные
	Перекрытие	Железобетонное
	Кровля	Битум
	Полы	Цементные
	Проемы	Глухие
	Отделка	Простая
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Электроосвещение
Прочие работы	Простые	
Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	Балансодержатель (собственник) объекта оценки	ООО "Книги-центр"
	Адрес (местонахождение)	Рязанская область, г. Рязань, ул. Почтовая, 65/104
	Реквизиты	ИНН/КПП 6231005906 / 623401001 ОГРН 1026201255838
	Вид права	Собственность
	Существенные ограничения (обременения) имущественных прав	Ипотека
Транспортная доступность		Свободная
Состояние объекта	Характеристика состояния	Здание прекратило свое существование в связи с его уничтожением
	Документ основание	Инвентаризационная опись
Текущее использование		Не используется
<b>Объект оценки</b>		<b>16. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:625</b>
Описание		Нежилое одноэтажное административное здание
Адрес (местонахождение)		Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
Первоначальная балансовая стоимость, руб.		---

Год постройки		1917
Общая этажность		1
Подземных этажей		—
Площадь общая, кв.м.		306,30
Строительный объем здания, куб.м.		1231,0
Конструктивные параметры объекта оценки	Фундаменты	Каменные
	Стены и перегородки	Бревенчатые, деревянные
	Перекрытие	Деревянные
	Кровля	Железная
	Полы	Дощатые
	Проемы	Двустворчатые
	Отделка	Простая
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация
	Прочие работы	Простые
Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	Балансодержатель (собственник) объекта оценки	ООО "Книги-центр"
	Адрес (местонахождение)	Рязанская область, г. Рязань, ул. Почтовая, 65/104
	Реквизиты	ИНН/КПП 6231005906 / 623401001 ОГРН 1026201255838
	Вид права	Собственность
	Существенные ограничения (обременения) имущественных прав	Ипотека
Транспортная доступность		Свободная
Состояние объекта	Характеристика состояния	Здание прекратило свое существование в связи с его уничтожением
	Документ основание	Инвентаризационная опись
Текущее использование		Не используется
<b>Объект оценки</b>		<b>17. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:626</b>
Описание		Нежилое здание водонапорной башни
Адрес (местонахождение)		Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
Первоначальная балансовая стоимость, руб.		---
Год постройки		1939
Общая этажность		1
Подземных этажей		1
Площадь общая, кв.м.		31,40
Строительный объем здания, куб.м.		489,0
Конструктивные параметры объекта оценки	Фундаменты	Каменные
	Стены и перегородки	Кирпичные, каменные
	Перекрытие	Железобетонное
	Кровля	---
	Полы	Бетонные
	Проемы	простые
	Отделка	---
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Электроосвещение
	Прочие работы	Простые
Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	Балансодержатель (собственник) объекта оценки	ООО "Книги-центр"
	Адрес (местонахождение)	Рязанская область, г. Рязань, ул. Почтовая, 65/104
	Реквизиты	ИНН/КПП 6231005906 / 623401001 ОГРН 1026201255838
	Вид права	Собственность
	Существенные ограничения (обременения) имущественных прав	Ипотека
Транспортная доступность		Свободная
Состояние объекта	Характеристика состояния	Здание находится в неудовлетворительном состоянии, дальнейшая эксплуатация не возможна.
	Документ основание	Инвентаризационная опись
Текущее использование		Не используется
<b>Объект оценки</b>		<b>18. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:637</b>
Описание		Нежилое одноэтажное здание
Адрес (местонахождение)		Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
Первоначальная балансовая стоимость, руб.		---
Год постройки		1931
Общая этажность		1
Подземных этажей		—
Площадь общая, кв.м.		51,00
Строительный объем здания, куб.м.		261,0

Конструктивные параметры объекта оценки	Фундаменты	Бутовый
	Стены и перегородки	Кирпичные
	Перекрытие	Металлические балки
	Кровля	Железная
	Полы	Цементные
	Проемы	Двухстворчатые
	Отделка	Простая
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Электроосвещение
Прочие работы	Простые	
Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	Балансодержатель (собственник) объекта оценки	ООО "Книги-центр"
	Адрес (местонахождение)	Рязанская область, г. Рязань, ул. Почтовая, 65/104
	Реквизиты	ИНН/КПП 6231005906 / 623401001 ОГРН 1026201255838
	Вид права	Собственность
	Существенные ограничения (обременения) имущественных прав	Ипотека
Транспортная доступность	Свободная	
Состояние объекта	Характеристика состояния	Здание прекратило свое существование в связи с его уничтожением
	Документ основание	Инвентаризационная опись
Текущее использование	Не используется	
<b>Объект оценки</b>	<b>19. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:638</b>	
Описание	Нежилое одноэтажное здание	
Адрес (местонахождение)	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14	
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	---	
Год постройки	1953	
Общая этажность	1	
Подземных этажей	—	
Площадь общая, кв.м.	695,10	
Строительный объем здания, куб.м.	3348,0	
Конструктивные параметры объекта оценки	Фундаменты	---
	Стены и перегородки	Металлические, кирпичные
	Перекрытие	Металлические балки
	Кровля	Железная
	Полы	Цементные
	Проемы	Ворота металлические
	Отделка	---
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Электроосвещение
Прочие работы	---	
Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	Балансодержатель (собственник) объекта оценки	ООО "Книги-центр"
	Адрес (местонахождение)	Рязанская область, г. Рязань, ул. Почтовая, 65/104
	Реквизиты	ИНН/КПП 6231005906 / 623401001 ОГРН 1026201255838
	Вид права	Собственность
	Существенные ограничения (обременения) имущественных прав	Ипотека
Транспортная доступность	Свободная	
Состояние объекта	Характеристика состояния	Здание прекратило свое существование в связи с его уничтожением
	Документ основание	Инвентаризационная опись
Текущее использование	Не используется	
<b>Объект оценки</b>	<b>20. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:639</b>	
Описание	Нежилое трёхэтажное здание	
Адрес (местонахождение)	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14	
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	---	
Год постройки	1903	
Общая этажность	3	
Подземных этажей	—	
Площадь общая, кв.м.	731,10	
Строительный объем здания, куб.м.	3647,0	
Конструктивные параметры объекта оценки	Фундаменты	Кирпичные
	Стены и перегородки	Кирпичные
	Перекрытие	Железобетонное
	Кровля	Железная
	Полы	Цементные

	Проемы	Два глухих переплёта/филёнчатые
	Отделка	Простая
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация
	Прочие работы	Простые
Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	Балансодержатель (собственник) объекта оценки	ООО "Книги-центр"
	Адрес (местонахождение)	Рязанская область, г. Рязань, ул. Почтовая, 65/104
	Реквизиты	ИНН/КПП 6231005906 / 623401001 ОГРН 1026201255838
	Вид права	Собственность
	Существенные ограничения (обременения) имущественных прав	Ипотека
Транспортная доступность		Свободная
Состояние объекта	Характеристика состояния	Здание прекратило свое существование в связи с его уничтожением
	Документ основание	Инвентаризационная опись
Текущее использование		Не используется
<b>Объект оценки</b>		<b>21. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:640</b>
Описание		Нежилое одноэтажное здание
Адрес (местонахождение)		Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
Первоначальная балансовая стоимость, руб.		---
Год постройки		1910
Общая этажность		1
Подземных этажей		—
Площадь общая, кв.м.		69,30
Строительный объем здания, куб.м.		338,0
Конструктивные параметры объекта оценки	Фундаменты	Бутовый
	Стены и перегородки	Кирпичные
	Перекрытие	Деревянное
	Кровля	Железная
	Полы	Цементные
	Проемы	Двухстворчатые
	Отделка	Простая
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Электроосвещение, отопление
Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	Балансодержатель (собственник) объекта оценки	ООО "Книги-центр"
	Адрес (местонахождение)	Рязанская область, г. Рязань, ул. Почтовая, 65/104
	Реквизиты	ИНН/КПП 6231005906 / 623401001 ОГРН 1026201255838
	Вид права	Собственность
	Существенные ограничения (обременения) имущественных прав	Ипотека
Транспортная доступность		Свободная
Состояние объекта	Характеристика состояния	Здание прекратило свое существование в связи с его уничтожением
	Документ основание	Инвентаризационная опись
Текущее использование		Не используется
<b>Объект оценки</b>		<b>22. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:648</b>
Описание		Нежилое одноэтажное здание
Адрес (местонахождение)		Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 19
Первоначальная балансовая стоимость, руб.		---
Год постройки		---
Общая этажность		1
Подземных этажей		—
Площадь общая, кв.м.		104,50
Строительный объем здания, куб.м.		261,0
Конструктивные параметры объекта оценки	Фундаменты	Каменный
	Стены и перегородки	Бревенчатые, деревянные
	Перекрытие	деревянные
	Кровля	Железная
	Полы	Дощатые
	Проемы	Двухстворчатые
	Отделка	Простая
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация.	



	Прочие работы	Простые
Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	Балансодержатель (собственник) объекта оценки	ООО "Книги-центр"
	Адрес (местонахождение)	Рязанская область, г. Рязань, ул. Почтовая, 65/104
	Реквизиты	ИНН/КПП 6231005906 / 623401001 ОГРН 1026201255838
	Вид права	Собственность
	Существенные ограничения (обременения) имущественных прав	Ипотека
Транспортная доступность		Свободная
Состояние объекта	Характеристика состояния	Здание прекратило свое существование в связи с его уничтожением
	Документ основание	Инвентаризационная опись
Текущее использование		Не используется
<b>Объект оценки</b>		<b>23. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:683</b>
Описание		Нежилое одноэтажное здание
Адрес (местонахождение)		Рязанская область, г. Касимов, ул. Московская, 69.
Первоначальная балансовая стоимость, руб.		---
Год постройки		---
Общая этажность		1
Подземных этажей		—
Площадь общая, кв.м.		195,50
Строительный объем здания, куб.м.		448,0
Конструктивные параметры объекта оценки	Фундаменты	Бутовый
	Стены и перегородки	Кирпичные
	Перекрытие	Деревянное
	Кровля	Железная
	Полы	Цементные
	Проемы	Двухстворчатые
	Отделка	Простая
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Электроосвещение, отопление
Прочие работы	Простые	
Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	Балансодержатель (собственник) объекта оценки	ООО "Книги-центр"
	Адрес (местонахождение)	Рязанская область, г. Рязань, ул. Почтовая, 65/104
	Реквизиты	ИНН/КПП 6231005906 / 623401001 ОГРН 1026201255838
	Вид права	Собственность
	Существенные ограничения (обременения) имущественных прав	Ипотека
Транспортная доступность		Свободная
Состояние объекта	Характеристика состояния	Здание находится в неудовлетворительном состоянии
	Документ основание	Инвентаризационная опись
Текущее использование		Не используется
<b>Объект оценки</b>		<b>24. Сооружение, кадастровый номер 62:26:0010802:620</b>
Описание		Забор (ограждение)
Адрес (местонахождение)		Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
Первоначальная балансовая стоимость, руб.		---
Год постройки		1970
Общая этажность		---
Подземных этажей		—
Потяжённость жб/металл, м.		352/1180,9
Строительный объем здания, куб.м.		---
Конструктивные параметры объекта оценки	Фундаменты	
	Забор	Металлический и железобетонный
	Перекрытие	
	Кровля	
	Полы	
	Проемы	
	Отделка	
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	
Прочие работы		
Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	Балансодержатель (собственник) объекта оценки	ООО "Книги-центр"
	Адрес (местонахождение)	Рязанская область, г. Рязань, ул. Почтовая, 65/104
	Реквизиты	ИНН/КПП 6231005906 / 623401001 ОГРН 1026201255838
	Вид права	Собственность

	Существенные ограничения (обременения) имущественных прав	Не обнаружено
Транспортная доступность		Свободная
Состояние объекта	Характеристика состояния	Находится в неудовлетворительном состоянии
	Документ основание	Инвентаризационная опись
Текущее использование		Используется по назначению
<b>Объект оценки</b>		<b>25. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:689, 26. Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:685</b>
Описание		Нежилое двухэтажное здание
Адрес (местонахождение)		Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
Первоначальная балансовая стоимость, руб.		---
Год постройки		1940
Общая этажность		2
Подземных этажей		—
Площадь общая, кв.м.		529,00 и 547,90
Строительный объем здания, куб.м.		5 037
Конструктивные параметры объекта оценки	Фундаменты	Бутовый
	Стены и перегородки	Кирпичные, тесовые
	Перекрытие	Деревянные
	Кровля	Железная
	Полы	Дошчатые
	Проемы	Двухстворчатые
	Отделка	Простая
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Электроосвещение
Прочие работы	Простые	
Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	Балансодержатель (собственник) объекта оценки	ООО "Книги-центр"
	Адрес (местонахождение)	Рязанская область, г. Рязань, ул. Почтовая, 65/104
	Реквизиты	ИНН/КПП 6231005906 / 623401001 ОГРН 1026201255838
	Вид права	Собственность
	Существенные ограничения (обременения) имущественных прав	Не обнаружено
Транспортная доступность		Свободная
Состояние объекта	Характеристика состояния	Здание находится в неудовлетворительном состоянии
	Документ основание	Инвентаризационная опись
Текущее использование		Используется по назначению
		<b>пристройка</b>
Год постройки		1998
Общая этажность		1
Подземных этажей		—
Площадь общая, кв.м.		18
Строительный объем здания, куб.м.		54
Конструктивные параметры объекта оценки	Фундаменты	Кирпичный
	Стены и перегородки	Кирпичные
	Перекрытие	Деревянные
	Кровля	Железная
	Полы	Плитка
	Проемы	Двухстворчатые
	Отделка	Простая
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Электроосвещение.
Прочие работы	Простые	
Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	Балансодержатель (собственник) объекта оценки	ООО "Книги-центр"
	Адрес (местонахождение)	Рязанская область, г. Рязань, ул. Почтовая, 65/104
	Реквизиты	ИНН/КПП 6231005906 / 623401001 ОГРН 1026201255838
	Вид права	Собственность
	Существенные ограничения (обременения) имущественных прав	Не обнаружено
Транспортная доступность		Свободная
Состояние объекта	Характеристика состояния	Здание находится в удовлетворительном состоянии.
	Документ основание	Инвентаризационная опись
Текущее использование		Используется по назначению
<b>Объект оценки</b>		<b>27. Помещение, кадастровый номер 62:26:0010802:680</b>
Описание		Нежилое одноэтажное помещение

Адрес (местонахождение)		Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
Первоначальная балансовая стоимость, руб.		---
Год постройки		1954
Общая этажность		1
Подземных этажей		—
Площадь общая, кв.м.		862,60
Строительный объем здания, куб.м.		3669/187
Конструктивные параметры объекта оценки	Фундаменты	Бутовый
	Стены и перегородки	Кирпичные
	Перекрытие	Железобетонное
	Кровля	Железная
	Полы	Асфальтобетон
	Проемы	Двухстворчатые
	Отделка	Простая
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация
Прочие работы		Простые
Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	Балансодержатель (собственник) объекта оценки	ООО "Книги-центр"
	Адрес (местонахождение)	Рязанская область, г. Рязань, ул. Почтовая, 65/104
	Реквизиты	ИНН/КПП 6231005906 / 623401001 ОГРН 1026201255838
	Вид права	Собственность
	Существенные ограничения (обременения) имущественных прав	Не обнаружено
Транспортная доступность		Свободная
Состояние объекта	Характеристика состояния	Здание прекратило свое существование в связи с его уничтожением
	Документ основание	Инвентаризационная опись
Текущее использование		Не используется
<b>Объект оценки</b>		<b>28. Здание, кадастровый номер 62:26:0010802:627</b>
Описание		Нежилое одноэтажное здание
Адрес (местонахождение)		Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14
Первоначальная балансовая стоимость, руб.		---
Год постройки		---
Общая этажность		1
Подземных этажей		—
Площадь общая, кв.м.		100,60
Строительный объем здания, куб.м.		271,6
Конструктивные параметры объекта оценки	Фундаменты	Бутовый
	Стены и перегородки	Кирпичные
	Перекрытие	Деревянное
	Кровля	Железная
	Полы	Цементные
	Проемы	Двухстворчатые
	Отделка	Простая
	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Электроосвещение, отопление
Прочие работы		Простые
Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	Балансодержатель (собственник) объекта оценки	ООО "Книги-центр"
	Адрес (местонахождение)	Рязанская область, г. Рязань, ул. Почтовая, 65/104
	Реквизиты	ИНН/КПП 6231005906 / 623401001 ОГРН 1026201255838
	Вид права	Собственность
	Существенные ограничения (обременения) имущественных прав	Не выявлено
Транспортная доступность		Свободная
Состояние объекта	Характеристика состояния	Здание прекратило свое существование в связи с его уничтожением
	Документ основание	Инвентаризационная опись
Текущее использование		Не используется

*Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:*

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 04.06.2020г. № 00-00-40011506012020-15508.

2. Технические паспорта: - помещение Н1 лит. Т1, площадь 60,1 кв. м; - помещение Н лит. Т, площадь 862,6 кв. м; - здание насосной лит. И, площадь 62,3 кв. м; - здание склада лит. Ж, Ж1, площадь 2284,8 кв. м; - здание склада лит. В, площадь 794,6 кв. м; - здание прядильного цеха лит. Д, площадь 11259,4 кв. м; - здание сетевязального цеха лит. Г, площадь 8525,3 кв. м; - здание крутильного цеха лит. М, площадь 10171,0 кв. м; - здание административное лит. А, площадь 1076,9 кв. м; - здание цеха латексирования лит. Б, площадь 551,2 кв. м; - здание цеха отделки сетематериалов лит. С, площадь 13353,1 кв. м; - здание котельной лит. Ц, площадь 1 156,6 кв. м; - здание химводоочистки лит. Е, площадь 175,9 кв. м; - здание склада ГСМ лит. Э, площадь 6,2 кв. м; - здание гаража (мотовозная) лит. Ш, площадь 37,2 кв. м; - здание административное (ОКС) лит. Ч, площадь 306,3 кв. м; - здание водонапорной башни лит. В', площадь 41,0 кв. м; - здание компрессорной и склада лит. П, площадь 51,0 кв. м; - здание склада лит. З, площадь 695,1 кв. м; - здание слесарно-модельные и столярные мастерские лит. Х, площадь 731,1 кв. м; - здание службы КИП лит. Р, площадь 69,3 кв. м; - сооружение забора, площадь 3908,9 кв. м., от 26.11.2020г.
3. АКТ обследования объекта недвижимого имущества (зданий и сооружений);  
*Особые условия:* Решение АС Рязанской области от 19.03.2020 по делу № А54-54/2019 о признании ООО "Книги-центр" несостоятельным (банкротом) и открытии в отношении него процедуры конкурсного производства и об утверждении конкурсного управляющего.

### 3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится в целях адекватной оценки существующего варианта использования оцениваемого объекта, выработки рекомендаций по его оптимальному использованию в целях определения максимально возможной стоимости.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком. Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

**Физическая возможность:** рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

**Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

**Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки):** рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- 1) **юридическая правомочность** – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами
- 2) **физическая возможность** – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;

3) **экономическая приемлемость** – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;

4) **максимальная эффективность** – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

ННЭИ определяется для застроенного земельного участка и для земельного участка в предположении отсутствия имеющейся застройки. Последнее требуется для определения рыночной стоимости земельного участка в затратном подходе.

Оцениваемый объект относится к объектам производственного назначения.

**ННЭИ земельного участка «как свободного»**

Анализ наилучшего наиболее эффективного использования земельного участка как свободного не имеет смысла ввиду того, что четыре объекта имеют удовлетворительное состояние, которые не подлежат сносу в ближайшем будущем.

**ННЭИ земельного участка с улучшениями**

Наиболее эффективное использование земельного участка с существующими улучшениями заключается в анализе варианта сохранения назначения объекта, сложившегося на дату оценки, а также планов реконструкции, обеспечивающих восстановление, расширение и перепрофилирование объекта оценки.

Для анализа вариантов наиболее эффективного использования объекта оценки, Оценщик счел целесообразным использовать *методику качественного анализа* возможных вариантов использования оцениваемого объекта. Данная методика базируется на оценке параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования. Исходя из этого, Оценщик счел целесообразным рассмотреть следующие варианты использования объекта оценки: в качестве складских помещений, как административно-производственные помещения, а также использование объекта в качестве торговых помещений.

Результаты анализа наиболее эффективного использования объектов недвижимого и движимого имущества, сведены в Таблице №11.

Таблица №11.

Объект оценки	Критерии ННЭИ	Варианты использования		
		Административно - производственные	Складское помещение	Торговые помещения
Нежилые здания и сооружения расположенные по адресу: Рязанская область, г. Касимов, ул. Фабрики, д. 14.	Юридическая правомочность	+	+	+
	Физическая возможность	+	+	---
	Экономическая приемлемость	+	---	---
	Максимальная эффективность	+	—	+
	Итого	4	2	2
Вывод о ННЭИ		+	—	---

Таким образом, исходя из критериев наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки, Оценщик сделал следующие выводы:

1. Юридическая правомочность. Оценщик не располагает информацией о наличии, каких либо ограничений текущего использовании объекта оценки.

2. Физическая возможность. Оценщик не располагает информацией по ограничению на его физическое использование.

3. Экономическая приемлемость. Любое значительное изменение функционального назначения объекта оценки, заведомо приведет к недополучению собственником доходов, что не будет являться экономически приемлемым.

4. Максимальная эффективность использования. Анализируя характеристики объекта и его специфичность, Оценщик сделал вывод о том, что текущее использование объекта оценки

является максимально эффективным, и при организации качественного управления, объект будет приносить максимальный доход.

**Таким образом, принимая во внимание состояние объекта оценки, его назначение и специфичность, объёмно планировочные решения, Оценщик сделал вывод: *В качестве физически возможного и экономически оправданного, наилучшего и наиболее эффективного варианта использования объекта оценки, является вариант текущего использования объекта оценки, не требующий дополнительных капитальных вложений и приносящий стабильный доход.***

#### **4. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.**

В соответствии с п.2 статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации земельным участком как объектом земельных отношений, является часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002г. №568-р, при проведении оценки рыночной стоимости земельного участка, необходимо использовать три основных подхода: затратный, сравнительный и доходный. В рамках каждого из подходов, Оценщик, с учетом объема и достоверности доступной для использования того или иного метода рыночной информации, вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки. Исходя из результатов, полученных различными подходами, выводится итоговая величина оценочной стоимости земельного участка.

##### **4.1. Затратный подход.**

Согласно Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297, затратный подход есть совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002г. №568-р, элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

- Метод остатка (техника остатка) – используется для оценки земельных участков, застроенных доходными объектами недвижимости, а также для свободных земельных участков способных при застройке их улучшениями, приносить доход.

- Метод выделения (извлечения, изъятия) – целесообразно применять для земельных участков имеющих типовую застройку. Условием применения метода выделения является наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки стоимости земельного участка, поскольку предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Кроме того, земля есть объект недвижимости природного характера и не имеет затрат на ее создание. Исходя из вышесказанного, затратный подход при оценке стоимости земельного участка, не применялся.

##### **4.2. Сравнительный подход.**

Согласно Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого

объекта с объектами аналогами.

Сравнительный подход применяется, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход при оценке земельных участков, основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Принцип замещения предполагает, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по местоположению или плодородию участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли.

Сравнительный подход при оценке земельных участков включает следующие методы:

- Метод сравнения продаж – используется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями, сооружениями, так и незастроенных. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок или цен предложения (спроса) с земельными участками.

- Метод распределения – применяется для оценки застроенных земельных участков, и предполагает, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений.

- Метод выделения – применяется для оценки застроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единичному объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

При оценке земельного участка сравнительным подходом, Оценщик счел целесообразным применить метод сравнения продаж. Это связано с тем, что в процессе анализа данных, опубликованных в открытой печати, получить полную и достоверную информацию для применения метода выделения и метода распределения, не представилось возможным.

Метод сравнения продаж включает следующие последовательные шаги:

- изучение рынка предложений по продаже земельных участков, которые по своим характеристикам и местоположению наиболее сопоставимы с объектом оценки;

- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту;

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- корректировка по каждому из элементов сравнения каждого аналога, сглаживающая их отличие от оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

В ходе анализа территориального рынка г. Касимова выявлено, что сделки на земельном рынке в сегменте объекта не многочисленны, а информация о реальных сделках, как правило, закрыта. Кроме того, на текущий момент количество предложений к продаже земельных участков в сегменте объекта оценки определяется как "Незначительное". В связи с этим, Оценщик счел возможным расширить границы поиска объектов-аналогов в пределах Рязанской области. Ценовая ситуация в данном сегменте рынка характеризуется достаточно большим разбросом цен, диапазон которого составляет от 20 до 147 рублей за квадратный метр. Средний (типичный) срок экспозиции земельного участка в сегменте объекта оценки, составляет от 6 до 12 месяцев.

При подборе аналогов, Оценщик исходил из следующих параметров: земельные участки промышленного назначения, расположенные в Рязанской области; сопоставимость земельных участков по площади (отличие не более чем в 3 раза), виду права (права собственности), наличием подъездных путей и коммуникаций.

По каждому из аналогов определялась стоимость 1 кв.м. площади участка, потом в эту стоимость вносились поправки, характеризующие отличие объекта-аналога от оцениваемого объекта. Поправки вносились на типичные в практике оценки факторы. При этом отрицательная поправка вносилась в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходил оцениваемое имущество, а положительная поправка вносилась, если по данному показателю сравнимый объект уступал оцениваемому имуществу.

При анализе территориального рынка земли использовалась следующая информация:

- информация периодической печати: еженедельник «Из рук в руки»; газета «Коммерсантъ»;

- данные сети ИНТЕРНЕТ: <https://www.kommersant.ru/bankruptcy>,  
[https://www.avito.ru/ryazanskaya\\_oblast](https://www.avito.ru/ryazanskaya_oblast), <https://ryazan.domclick.ru>, <https://ryazan.cian.ru/kupit-zemelnyy-uchastok-ryazanskaya-oblast/>,  
[https://www.domofond.ru/prodazha-uchastkizemli-ryazanskaya\\_oblast-r62](https://www.domofond.ru/prodazha-uchastkizemli-ryazanskaya_oblast-r62);

Основные характеристики объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости земельного участка, представлены в **Таблице №12**.



Таблица №12

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта	Земельный участок кадастровый номер 62:26:0010802:617	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение объекта	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14	Рязанская область, гп Октябрьское	Рязанская область, г. Рязань	Рязанская область, гп Рыбновское
Разрешенное использование	Для размещения производственных зданий	Земельный участок промышленного назначения	Земельный участок промышленного назначения	Земельный участок промышленного назначения
Инженерная инфраструктура	На участке	На участке	На участке	На участке
Имущественные права	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Площадь земельного участка, кв.м.	43592,00	41 600	80 000	40 000
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Цена предложения, руб.	Определяется	4 900 000,0	8 000 000,0	4 000 000,0
Цена за 1кв.м., руб.	Определяется	117,79	100,0	100,0
Дата предложения	09 декабря 2020г.	30 ноября 2020г.	07 декабря 2020г.	30 ноября 2020г.
Источник информации	Заказчик оценки	Контактный телефон 8-910-505-50-71; контактное лицо Валентина; <a href="https://www.avito.ru/ryazanskaya_oblast_oktyabrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_4.16_ga_promnaznacheniya_462090168">https://www.avito.ru/ryazanskaya_oblast_oktyabrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_4.16_ga_promnaznacheniya_462090168</a>	Контактный телефон 8-910-902-64-48; контактное лицо Олег; <a href="https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_promnaznacheniya_856064418">https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_promnaznacheniya_856064418</a>	Контактный телефон 8-910-900-00-88; контактное лицо Василий; <a href="https://www.avito.ru/rybnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_907101995">https://www.avito.ru/rybnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_907101995</a>
Цена за 1кв.м., руб.	Определяется	117,79	100,0	100,0
Поправка на торг		0,870	0,870	0,870
Скорректированная цена, руб./кв.м.		102,48	87,0	87,0
Поправка на передаваемые права		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		102,48	87,0	87,0
Поправка на экономические различия		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		102,48	87,0	87,0
Поправка на условия продажи		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		102,48	87,0	87,0
Поправка на условия финансирования сделки		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		102,48	87,0	87,0
Поправка на дату предложения		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		102,48	87,0	87,0
Поправка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		102,48	87,0	87,0
Поправка на площадь земельного участка		0,994	1,082	0,989
Скорректированная цена, руб./кв.м.		101,86	94,13	86,04
Поправка на транспортную доступность		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		101,86	94,13	86,04
Поправка на наличие инженерной инфраструктуры		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		101,86	94,13	86,04

Количество внесенных поправок		2	2	2
Весовой коэффициент		0,33333	0,33333	0,33334
Взвешенная цена, руб./кв.м.		33,95	31,38	28,68
Среднерыночная цена, руб./ кв.м.	94,0			
Площадь земельного участка, кв.м.	43592,00			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	4 097 648,00			

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта	Земельный участок, кадастровый номер 62:26:0010802:661	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение объекта	Рязанская область, г. Касимов, пос. Фабрики, д. 14	Рязанская область, гп Октябрьское	Рязанская область, г. Рязань	Рязанская область, гп Рыбновское
Разрешенное использование	Для размещения производственных зданий	Земельный участок промышленного назначения	Земельный участок промышленного назначения	Земельный участок промышленного назначения
Инженерная инфраструктура	На участке	На участке	На участке	На участке
Имущественные права	Права собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Площадь земельного участка, кв.м.	63281,00	41 600	80 000	40 000
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Цена предложения, руб.	Определяется	4 900 000,0	8 000 000,0	4 000 000,0
Цена за 1кв.м., руб.	Определяется	117,79	100,0	100,0
Дата предложения	09 декабря 2020г.	30 ноября 2020г.	07 декабря 2020г.	30 ноября 2020г.
Источник информации	Заказчик оценки	Контактный телефон 8-910-505-50-71; контактное лицо Валентина; <a href="https://www.avito.ru/ryazanskaya_oblast_oktyabrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_4.16_ga_promnaznacheniya_462090168">https://www.avito.ru/ryazanskaya_oblast_oktyabrskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_4.16_ga_promnaznacheniya_462090168</a>	Контактный телефон 8-910-902-64-48; контактное лицо Олег; <a href="https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_promnaznacheniya_856064418">https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_promnaznacheniya_856064418</a>	Контактный телефон 8-910-900-00-88; контактное лицо Василий; <a href="https://www.avito.ru/rybnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_907101995">https://www.avito.ru/rybnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_907101995</a>
Цена за 1кв.м., руб.	Определяется	117,79	100,0	100,0
Поправка на торг		0,870	0,870	0,870
Скорректированная цена, руб./кв.м.		102,48	87,0	87,0
Поправка на передаваемые права		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		102,48	87,0	87,0
Поправка на экономические различия		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		102,48	87,0	87,0
Поправка на условия продажи		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		102,48	87,0	87,0
Поправка на условия финансирования сделки		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		102,48	87,0	87,0
Поправка на дату предложения		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		102,48	87,0	87,0
Поправка на местоположение		1,0	1,0	1,0

Скорректированная цена, руб./кв.м.		102,48	87,0	87,0
Поправка на площадь земельного участка		0,947	1,031	0,942
Скорректированная цена, руб./кв.м.		97,05	89,7	81,95
Поправка на транспортную доступность		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		97,05	89,7	81,95
Поправка на наличие инженерной инфраструктуры		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		97,05	89,7	81,95
Количество внесенных поправок		2	2	2
Весовой коэффициент		0,33334	0,33333	0,33333
Взвешенная цена, руб./кв.м.		32,35	29,9	27,32
Среднерыночная цена, руб./ кв.м.	89,57			
Площадь земельного участка, кв.м.	63281,00			
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.	5 668 079,00			