

квартале, улиц Минина, Попова, пер. Софьи Кавалевской и ул. Железнодорожной, объекты схожего функционального назначения, также в ближайшем окружении имеется бизнес-центр.

Транспортная доступность: к зданию имеются удобные подъездные пути, асфальтированный подъезд, недалеко проходят ж/д пути, сеть дорог соединена со всеми районами города Минска, подъезд возможен как на общественном транспорте (автобус, троллейбус), так и на индивидуальном.

Инженерные коммуникации: район расположения объектов оценки имеет развитую сеть инженерного обеспечения – отопление, водоснабжение, канализацию, электроснабжение, телефонизация.

ВЫВОДЫ: Месторасположение объектов оценки можно назвать удовлетворяющим современным требованиям, предъявляемым к объектам данного назначения. Положительным фактором является хорошая транспортная доступность района расположения объектов оценки, а также обеспеченность района расположения объектов оценки всеми инженерными коммуникациями, необходимыми для нормального функционирования объектов данного назначения.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

1) Объект недвижимости – капитальное строение с инв. № 500/С-48675, расположенное на земельном участке с кадастровым № 50000000005007052 по адресу: г. Минск, ул. Железнодорожная, д. 37, корп. 1.

Здание многофункциональное (административное, гаражи). Литер Б2/к кп – недвижимое улучшение в виде одноэтажного капитального строения. Общая площадь 945,3 м², площадь застройки 1110 м², объем 4544 м³. Год постройки 1990. Конструктивные элементы: фундамент – сваи, железобетонные блоки, стены наружные – кирпичные, железобетонные блоки, перекрытия – железобетонные плиты, кровля – мягкая рулонная, оконные проемы – двойные деревянные, стеклоблоки, дверные проемы – щитовые, ворота – дощатые распашные, металлические, полы – бетонные, мозаичные, линолеумные, плиточные. Отделочные работы: внутренняя отделка – оштукатурено, окрашено, облицовано. Инженерное оборудование: отопление центральное, трубы стальные, водоснабжение – центральное, трубы стальные, канализация – центральная, трубы чугунные, электроосвещение – скрытая и открытая проводка, телефон каблирован. Прочие работы: крыльцо бетонное. Назначение объекта – здание многофункциональное. Текущее использование объекта – не используется.

2) Объект недвижимости – капитальное строение с инв. № 500/С-48672, расположенное на земельном участке с кадастровым № 50000000005007052 по адресу: г. Минск, ул. Железнодорожная, д. 37, корп. 3.

Ремонтно-механическая мастерская. Литер Ж1/к – недвижимое улучшение в виде одноэтажного капитального строения. Общая площадь 86,8 м², площадь застройки 133 м², объем 644 м³. Год постройки 1995. Конструктивные элементы: фундамент – сборные железобетонные блоки, стены – кирпичные, перекрытие – железобетонные блоки, кровля – мягкая рулонная, проемы окошечные – деревянные, ворота – металлические, полы – бетонные. Отделочные работы: оштукатурено, окрашено. Инженерное оборудование: отопление – центральное, стальные трубы, электроосвещение – открытая проводка. Прочие работы: бетонные крыльца. Назначение объекта – здание неустановленного назначения. Текущее использование объекта – не используется.

3) *Объект недвижимости – капитальное строение с инв. № 500/С-48674 расположенное на земельном участке с кадастровым № 50000000005007052 по адресу: г. Минск, ул. Железнодорожная, д. 37, корп. 4.*

Компрессорная. Литер В1/к – недвижимое улучшение в виде одноэтажного капитального строения. Общая площадь 65,8 м², площадь застройки 133 м², объем 644 м³. Год постройки 1995. Конструктивные элементы: фундамент – фундамент – сборные железобетонные блоки, стены – кирпичные, металлическая обшивка, кровля – металлическая, проемы оконные – деревянные, дверные проемы (ворота) – металлические, полы – плиточные. Отделочные работы: облицовано, окрашено. Инженерное оборудование: отопление – центральное, стальные трубы, электроосвещение – открытая проводка. Прочие работы: бетонные крыльца. Назначение объекта – здание неустановленного назначения. Текущее использование объекта – не используется.

4) *Объект недвижимости – капитальное строение с инв. № 500/С-48670 расположенное на земельном участке с кадастровым № 50000000005007052 по адресу: г. Минск, ул. Железнодорожная, д. 37, корп. 2.*

Здание специализированное для производства строительных материалов, литер В1-5/к – недвижимое улучшение в виде пятиэтажного капитального строения с подвалом. Общая площадь 1417,3 м², площадь застройки 982 м², объем 10724 м³. Год постройки 1995. Конструктивные элементы: фундамент – сборные ж/б блоки, стены – кирпичные, ж/б блоки, ж/б панели, блоки газосиликатные, перекрытие железобетонные плиты, металлические, крыша – мягкая рулонная, оконные проемы – двойные деревянные, проемы дверные щитовые и филенчатые, ворота – металлические, полы – бетонные, плитка, линолеум. Отделочные работы: внутренняя отделка штукатурка, облицовка, окраска. Инженерное оборудование: отопление – центральное, канализация – чугунные трубы, водоснабжение – стальные трубы, горячее водоснабжение – стальные трубы, электроосвещение – открытая проводка, вентиляция – принудительная, телефон – каблирован. Прочие работы: отмостка бетонная, металлоконструкции. Назначение объекта – здание специализированное для производства строительных материалов. Текущее использование объекта – не используется.

5) *Железнодорожный подъездной путь* – недвижимое улучшение в виде линейного сооружения. Протяженность пути 536 м, материал балластного слоя песчано-гравийная смесь (открытый), толщина 25 см, повышенный путь – 10,9 м, шпалы: Р-43, деревянные, 1600 шт./км – 98 м, шпалы Р-50, деревянные, 1600 шт./км – 108 м, шпалы Р-65, 1840 шт./км, железобетонные – 330 м, стрелочные переводы – 2 шт., тип обыкновенные, 1/9, Р-43, год постройки – 1995.

Имущественные права в отношении капитальных строений: право собственности – правообладатель г. Минск; право хозяйственного ведения – правообладатель ПКУП «Монолит»; ограничение (обременение) права собственности правом залога (ипотека) – правообладатель ОАО «БПС-Сбербанк» (в отношении здания специализированного для производства строительных материалов, литер В1-5/к).

Земельный участок: кадастровый № 440100000001003213, площадь 1,2435 га. Назначение земельного участка – эксплуатация и обслуживание здания многофункционального по ул. Железнодорожной, 37, корп. 1, здания специализированного для производства строительных материалов по ул. Железнодорожной, 37, корп. 2, зданий неустановленного назначения по ул. Железнодорожной, 37, корп.3, корп. 4, здания специализированного для обработки древесины и производства изделий из дерева, включая мебель, по ул. Железнодорожной, 37, корп. 5.

Номер оценочной зоны – 33. Дата кадастровой оценки – 01.01.2012 г. Кадастровая стоимость 1 м² земельного участка в производственной зоне – 156,89 долларов США.

Имущественные права в отношении земельного участка: право собственности - правообладатель Республика Беларусь; право временного пользования – ИКУП «Монолит» (срок действия до 31.10.2019 г.); ограничения (обременения) прав - на земельные участки, расположенные в охранных зонах линий связи и радиодиффракции, площадь 0,0051 га; на земельные участки, расположенные в охранных зонах линий электропередачи, площадь 0,0017 га; на земельные участки, расположенные в охранных зонах сетей и сооружений водоснабжения, площадь 0,0357 га; на земельные участки, расположенные в охранных зонах сетей и сооружений канализации, площадь 0,0048 га; на земельные участки, расположенные в охранных зонах сетей и сооружений теплоснабжения, площадь 0,0082 га; на земельные участки, расположенные в охранных зонах сетей и сооружений газоснабжения, площадь 0,0982 га. Сервитут в пользу земельного участка с кадастровым номером 500000000005007885; право безвозмездного ограниченного пользования земельным участком, правообладатель – индивидуальный предприниматель Золотухин Иван Николаевич.

8. ПОНЯТИЯ «РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ» И «РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ В ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ»

В заключении об оценке, отчете об оценке и договоре использование понятия стоимости возможно только с указанием ее вида и в соответствии с целью оценки.

Целью оценки является продажа на торгах (на аукционе и по конкурсу), в том числе в процедуре банкротства. Согласно данной цели рассчитывается рыночная стоимость. Расчет рыночной стоимости возможен в текущем использовании и в наиболее эффективном использовании.

Рыночная стоимость представляет собой стоимость, по которой наиболее вероятно, что продавец объекта оценки согласен его продать, а покупатель объекта оценки согласен его приобрести. При этом учитываются следующие условия:

- стороны сделки обладают достаточной осведомленностью об объекте оценки и рынке объектов-аналогов;
- стороны сделки действуют компетентно, расчетливо, добровольно и добросовестно;
- объект оценки представлен продавцом в форме публичного предложения на рынке;
- продавец и покупатель имеют достаточное время для выбора варианта совершения сделки;
- на продавца не налагается дополнительных обязательств, кроме обязательств передать объект оценки, а на покупателя не налагается дополнительных обязательств, кроме обязательства принять объект оценки и уплатить за него определенную денежную сумму.

Рыночная стоимость в текущем использовании определяется как рыночная стоимость объекта недвижимости, учитывающая сложившиеся условия его использования, без учета наиболее эффективного использования.

В соответствии с заданием на оценку рассчитывалась рыночная стоимость в текущем использовании объектов оценки.

9. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ, МЕТОДОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Для оценки объектов недвижимого имущества могут быть использованы следующие методы оценки: