



**INKONS.BY**  
CONSULTING

**Инновационный консалтинг**

**ОЦЕНКА СТОИМОСТИ  
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
№30695285**

**21.03.2024г.**

**Заказчик оценки**    **ОАО «Брестский комбинат строительных ма-  
териалов»**

**Дата оценки**        **05.03.2024г.**

**Оценщик**            **Черепок И. А.**



**Минск 2024**

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКЕ №30695285

Дата регистрации заключения о независимой оценке: **21.03.2024г.**  
 Дата выдачи заключения о независимой оценке: **21.03.2024г.**

На основании договора на оказание услуг по проведению независимой оценки имущества от 29.01.2024г. №30695285, заключенного между Открытым акционерным обществом «Брестский комбинат строительных материалов» и Обществом с ограниченной ответственностью «Иновационный консалтинг», оказаны услуги по оценке.

Основные сведения об объектах оценки отражены в таблице 1.1.

Таблица 1.1

Основные сведения об объектах оценки

№ п/п	Наименование показателя	Характеристика
1	Объекты оценки	1. Объект недвижимости - капитальное строение с инвентарным номером 100/С-67020 (наименование - Здание РМЦ; назначение - Здание неустановленного назначения; составные части и принадлежности: Два навеса; общ. пл. 2035,1 кв. м), расположенное на земельном участке с кадастровым номером 140100000001005611 2. Объект недвижимости - капитальное строение с инвентарным номером 100/С-69916 (наименование - Здание по ремонту поддонов; назначение - Здание многофункциональное; составные части и принадлежности: Стройцех, сарай; общ. пл. 843,7 кв. м), расположенное на земельном участке с кадастровым номером 140100000001005611 3. Объект недвижимости - капитальное строение с инвентарным номером 100/С-69940 (наименование - Шликерная; назначение - Здание специализированное для производства строительных материалов; составные части и принадлежности: Пристройка; общ. пл. 2767,1 кв. м), расположенное на земельном участке с кадастровым номером 140100000001005611 4. Объект недвижимости - капитальное строение с инвентарным номером 100/С-69937 (наименование - Шихтозапасник; назначение - Здание

Продолжение заключения о независимой оценке №30695285 на листе №\_\_\_

Начальник отдела продаж  
 Гранская О. Л.

Оценщик  
 Черепок И. А.



## Основные сведения об объектах оценки

№ п/п	Наименование показателя	Характеристика
		<p>специализированное для производства строительных материалов; общ. пл. 1185,7 кв. м), расположенное на земельном участке с кадастровым номером 140100000001005611</p> <p>5. Объект недвижимости - капитальное строение с инвентарным номером 100/С-69915 (наименование - Здание распылительных сушилок; назначение - Здание специализированное для производства строительных материалов; общ. пл. 213,1 кв. м), расположенное на земельном участке с кадастровым номером 140100000001005611</p> <p>6. Объект недвижимости - капитальное строение с инвентарным номером 100/С-67240 (наименование - Склад ГСМ; назначение - Здание специализированное складов, торговых баз, баз материально-технического снабжения, хранилищ; общ. пл. 47,9 кв. м), расположенное на земельном участке с кадастровым номером 140100000001005611</p> <p>7. Объект недвижимости - капитальное строение с инвентарным номером 100/С-69943 (наименование - Газораспределительный узел; назначение - Здание специализированное энергетики; общ. пл. 24,4 кв. м), расположенное на земельном участке с кадастровым номером 140100000001005611</p> <p>8. Объект недвижимости - капитальное строение с инвентарным номером 100/С-69936 (наименование - Здание БСУ; назначение - Здание специализированное для производства строительных материалов; общ. пл. 105,9 кв. м), расположенное на земельном участке с кадастровым номером 140100000001005611</p> <p>9. Объект недвижимости - капитальное строение с инвентарным номером 100/С-69942 (наименование - Контрольно-пропускная будка; назначение Здание неустановленного назначения; общ. пл. 8,0 кв. м), расположенное на земельном участке с кадастровым номером 140100000001005611</p> <p>10. Объект недвижимости - капитальное строение с инвентарным номером 100/С-69919 (наименование - Здание для обогрева; назначение Здание</p>

Продолжение заключения о независимой оценке №30695285 на листе №\_\_

Начальник отдела продаж  
Гранская О. Л.

Оценщик  
Черепок И. А.



(21.03.2024г.)

(21.03.2024г.)



## Основные сведения об объектах оценки

№ п/п	Наименование показателя	Характеристика
		<p>административно-хозяйственное; общ. пл. 87,2 кв. м), расположенное на земельном участке с кадастровым номером 140100000001005611</p> <p>11. Объект недвижимости - капитальное строение с инвентарным номером 100/С-69941 (наименование - Складские помещения металлопроката; назначение - Здание специализированное складов, торговых баз, баз материально-технического снабжения, хранилищ; составные части и принадлежности: Сарай; общ. пл. 845,3 кв. м), расположенное на земельном участке с кадастровым номером 140100000001005611</p> <p>12. Объект недвижимости - капитальное строение с инвентарным номером 100/С-67021 (наименование - Здание весовой; назначение - Здание неустановленного назначения; общ. пл. 29,1 кв. м), расположенное на земельном участке с кадастровым номером 140100000001005611</p> <p>13. Объект недвижимости - капитальное строение с инвентарным номером 100/С-69939 (наименование - Бытовое помещение шликерного отделения; назначение - Здание административно-хозяйственное; общ. пл. 589,8 кв. м), расположенное на земельном участке с кадастровым номером 140100000001005611</p> <p>14. Объект недвижимости - капитальное строение с инвентарным номером 100/С-75223 (наименование - Площадка для хранения сырья; назначение - Сооружение специализированное складов, хранилищ; составные части и принадлежности: Асфальтобетонное покрытие, два бетонных покрытия; общ. пл. 11332,0 кв. м), расположенное на земельном участке с кадастровым номером 140100000001005611</p> <p>15. Объект недвижимости - капитальное строение с инвентарным номером 100/С-75224 (наименование - Площадка для складирования готовой продукции; назначение - Сооружение специализированное складов, хранилищ; составные части и принадлежности: Два асфальтобетонных покрытия, три бетонных покрытия; общ. пл. 19529,0 кв. м), расположенное на земельном участке с кадаст-</p>

Продолжение заключения о независимой оценке №30695285 на листе №\_\_\_

Начальник отдела продаж  
Гранская О. Л.

Оценщик  
Черепок И. А.



(21.03.2024г.)

(21.03.2024г.)



## Основные сведения об объектах оценки

№ п/п	Наименование показателя	Характеристика
		<p>ровым номером 140100000001005611</p> <p>16. Объект недвижимости - капитальное строение с инвентарным номером 100/С-75225 (наименование - Площадка для складирования материалов; назначение - Сооружение специализированное складов, хранилищ; составные части и принадлежности: Два асфальтобетонных покрытия, шесть бетонных покрытий; общ. пл. 14319,0 кв. м), расположенное на земельном участке с кадастровым номером 140100000001005611</p> <p>17. Объект недвижимости - капитальное строение с инвентарным номером 100/С-75226 (наименование - Дороги, проезды, тротуары к административно-бытовому корпусу с автостоянкой для служебного транспорта; назначение - Сооружение специализированное складов, хранилищ; составные части и принадлежности: Асфальтобетонное покрытие, бетонное покрытие, пять плиточных покрытий; общ. пл. 33469,0 кв. м), расположенное на земельном участке с кадастровым номером 140100000001005611</p> <p>18. Объект недвижимости - капитальное строение с инвентарным номером 100/С-67238 (наименование - Административное здание; назначение - Здание административно-хозяйственное; составные части и принадлежности: пристройка; общ. пл. 3780,5 кв. м), расположенное на земельном участке с кадастровым номером 140100000001005611</p> <p>19. Объект недвижимости - капитальное строение с инвентарным номером 100/С-67019 (наименование - Материальный склад; назначение - Здание специализированное складов, торговых баз, баз материально-технического снабжения, хранилищ; составные части и принадлежности: сарай; общ. пл. 1042,0 кв. м), расположенное на земельном участке с кадастровым номером 140100000001005611</p>
2	Адрес объекта оценки	<p>1. Брестская обл., г. Брест, ул. Гоздецкого, 28/3</p> <p>2. Брестская обл., г. Брест, ул. Гоздецкого, 28/13</p> <p>3. Брестская обл., г. Брест, ул. Гоздецкого, 28/4</p>

Продолжение заключения о независимой оценке №30695285 на листе №\_\_\_

Начальник отдела продаж  
Гранская О. Л.

Оценщик  
Черепок И. А.



## Основные сведения об объектах оценки

№ п/п	Наименование показателя	Характеристика
		4. Брестская обл., г. Брест, ул. Гоздецкого, 28/6 5. Брестская обл., г. Брест, ул. Гоздецкого, 28/15 6. Брестская обл., г. Брест, ул. Гоздецкого, 28/9 7. Брестская обл., г. Брест, ул. Гоздецкого, 28/18 8. Брестская обл., г. Брест, ул. Гоздецкого, 28/7 9. Брестская обл., г. Брест, ул. Гоздецкого, 28/1 10. Брестская обл., г. Брест, ул. Гоздецкого, 28/11 11. Брестская обл., г. Брест, ул. Гоздецкого, 28/14 12. Брестская обл., г. Брест, ул. Гоздецкого, 28/2 13. Брестская обл., г. Брест, ул. Гоздецкого, 28/5 14. Брестская обл., г. Брест, ул. Гоздецкого, 28 15. Брестская обл., г. Брест, ул. Гоздецкого, 28 16. Брестская обл., г. Брест, ул. Гоздецкого, 28 17. Брестская обл., г. Брест, ул. Гоздецкого, 28 18. Брестская обл., г. Брест, ул. Гоздецкого, 28 19. Брестская обл., г. Брест, ул. Гоздецкого, 28/8
3	Имущественные права на недвижимые улучшения	Право собственности – Открытое акционерное общество «Брестский комбинат строительных материалов»
4	Имущественные права на земельные участки	Право собственности – Республика Беларусь, право постоянного пользования – Открытое акционерное общество «Брестский комбинат строительных материалов»
5	Заказчик оценки	Открытое акционерное общество «Брестский комбинат строительных материалов»
6	Дата осмотра	05.03.2024г.
7	Дата оценки	05.03.2024г.
8	Цены оценки	05.03.2024г.
9	Цель оценки стоимости	Продажа на торгах (аукционе) или по конкурсу
10	Срок действия результата независимой оценки	Двенадцать месяцев с даты оценки
11	Предмет оценки	Рыночная стоимость (определяется в текущем использовании)
12	Методы оценки	Доходный метод оценки, сравнительный метод оценки, затратный метод оценки
13	Методы расчета стоимости	Метод капитализации по норме отдачи (дисконтирования денежных потоков) в рамках доходного метода оценки, метод компенсационных коррек-

Продолжение заключения о независимой оценке №30695285 на листе №\_\_\_

Начальник отдела продаж  
Гранская О. Л.

Оценщик  
Черепок И. А.



## Основные сведения об объектах оценки

№ п/п	Наименование показателя	Характеристика
		тировок в рамках сравнительного метода оценки, метод построения в рамках затратного метода оценки
14	Валюта оценки	Белорусские рубли, доллары США
15	Валюта расчета	Доллары США – в сравнительном методе оценки и доходном методе оценки; белорусские рубли– в затратном методе оценки
1	Способ проведения осмотра	В режиме онлайн

## Результат независимой оценки

На основании проведенных расчетов и согласования полученных результатов, с учетом предпосылок и ограничений, указанных в отчете о независимой оценке №30695285 от 21.03.2024г., оценщик пришел к следующим заключениям.

Результат по определению рыночной стоимости объектов оценки, определенной в текущем использовании, в ценах на дату оценки 05.03.2024г. без учета НДС, с учетом округления представлен в таблице 1.2 настоящего заключения о независимой оценке.

Таблица 1.2

## Результат независимой оценки

№ п/п	Инв. № по ЕГРНИ	Наименование объекта	Рыночная стоимость с учетом округления (без НДС)	
			бел. руб.	долл. США
1	100/С-67020	Здание РМЦ	1 194 000,00	369 659,44
2	100/С-69916	Здание по ремонту поддонов	506 000,00	156 656,35
3	100/С-69940	Шликерная	1 456 000,00	450 773,99
4	100/С-69937	Шихтозапасник	639 000,00	197 832,82
5	100/С-69915	Здание распылительных сушилок	126 000,00	39 009,29
6	100/С-67240	Склад ГСМ	30 800,00	9 535,60
7	100/С-69943	Газораспределительный узел	17 300,00	5 356,04
8	100/С-69936	Здание БСУ	28 400,00	8 792,57
9	100/С-69942	Контрольно-пропускная будка	3 700,00	1 145,51
10	100/С-69919	Здание для обогрева	102 600,00	31 764,71
11	100/С-69941	Складские помещения металлопроката	462 000,00	143 034,06
12	100/С-67021	Здание весовой	9 700,00	3 003,10
13	100/С-69939	Бытовое помещение шликерного отделения	527 000,00	163 157,89
14	100/С-75223	Площадка для хранения сырья	204 000,00	63 157,89

Продолжение заключения о независимой оценке №30695285 на листе №\_\_\_

Начальник отдела продаж  
Гранская О. Л.

Оценщик  
Черепок И. А.



(21.03.2024г.)

(21.03.2024г.)



15	100/С-75224	Площадка для складирования готовой продукции	365 000,00	113 003,10
16	100/С-75225	Площадка для складирования материалов	321 000,00	99 380,80
17	100/С-75226	Дороги, проезды, тротуары к административно-бытовому корпусу с автостоянкой для служебного транспорта	76 300,00	23 622,29
18	100/С-67238	Административное здание	4 640 000,00	1 436 532,51
19	100/С-67019	Материальный склад	519 000,00	160 681,11
<b>Всего:</b>			<b>11 227 800,00</b>	<b>3 476 099,07</b>

Выводы о величине рыночной стоимости объектов оценки действительны при выполнении всех предпосылок и ограничений, изложенных в отчете о независимой оценке от 21.03.2024г. №30695285.

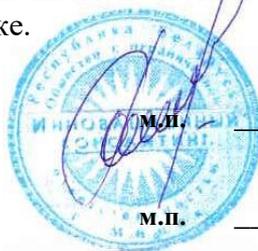
Заключение о независимой оценке рыночной стоимости объектов оценки составлено на основании отчета о независимой оценке от 21.03.2024г. №30695285 на 7 (семи) листах. Заключение о независимой оценке и отчет о независимой оценке составлены в 2 (двух) экземплярах, один из которых передается заказчику оценки, второй – хранится у исполнителя оценки.

Приложения: 1. Отчет о независимой оценке от 21.03.2024г. №30695285, являющийся неотъемлемой частью настоящего Заключение о независимой оценке.

**Начальник отдела продаж**  
**Гранская О. Л.**

**Оценщик**  
**Черепок И. А.**

Свидетельство об аттестации оценщика Черепок Ирины Александровны №70300 от 28.12.2022г. выдано на основании приказа Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 28.12.2022г. №310.



(21.03.2024г.)



(21.03.2024г.)

Продолжение заключения о независимой оценке №30695285 на листе №\_\_

**Начальник отдела продаж**  
**Гранская О. Л.**

**Оценщик**  
**Черепок И. А.**



(21.03.2024г.)



(21.03.2024г.)