



Общество с ограниченной ответственностью
Центральное бюро оценки

г. Минск, пр. Независимости, 11-318, тел.(017) 200-27-57, 200-27-58, тел/факс 209-93-79, cbo@tut.by
р/с BY54MTBK30120001093300068260 в ф-ле ЦБУ №5 ЗАО «МТБанк», г. Минск, код МТВКВУ22, УНП 190863966

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКЕ № Н-24/48/01

Дата заключения о независимой оценке: 09.09.2024 года.

Полное наименование заказчика оценки: Открытое акционерное общество «Борисовдрев».

Полное наименование исполнителя оценки: Общество с ограниченной ответственностью «Центральное бюро оценки».

Оценщик:

Жданович Марина Владимировна, свидетельство об аттестации оценщика № 70054 от 30 июня 2021 года (оценка земельных участков, капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, не завершаемых строительством объектов и имущественных прав на них). Срок действия до 06 января 2025 года.

Номер и дата заключения договора: договор № Н-24/48 от 08 августа 2024 года.

Наименование объектов оценки, их индивидуальные признаки:

1) *Объект недвижимости: капитальное строение с инв. № 601/С-34904 (наименование – административное здание №1 с элементами благоустройства, сетью водопровода и сетью электроснабжения, инв. № в б/у 01182), расположенное на земельном участке с кадастровым № 623255700001001572 по адресу: Минская обл., Логойский р-н, Плещеницкий с/с, г.п. Плещеницы, ул. Октябрьская, 47Б. Составные части и принадлежности: 1А1/к-Административное здание №1 с элементами благоустройства, сетью водопровода и сетью электроснабжения, 1-Пристройка, 2-Пристройка, Б-Благоустройство, В-Сеть водоснабжения, Г-Сеть электроснабжения. Общая площадь 149,3 м². Год постройки 1953. Назначение – здание административно-хозяйственное. Текущее использование – не используется. Состояние объекта оценки – хорошее.*

2) *Объект недвижимости: капитальное строение с инв. № 601/С-34903 (наименование – механические мастерские с тамбуром, инв. № в б/у 00028), расположенное на земельном участке с кадастровым № 623255700001001572 по адресу: Минская обл., Логойский р-н, Плещеницкий с/с, г.п. Плещеницы, ул. Октябрьская, 47Б/5. Общая площадь 89,3 м². Год постройки 1947. Назначение – здание специализированное иного назначения. Текущее использование – не используется. Состояние объекта оценки – хорошее.*

3) *Объект недвижимости: капитальное строение с инв. № 601/С-34902 (наименование – уборная на Л/П, инв. № в б/у 01512), расположенное на земельном участке с кадастровым № 623255700001001572 по адресу: Минская обл., Логойский р-н, Плещеницкий с/с, г.п. Плещеницы, ул. Октябрьская, 47Б/8. Общая площадь 7,5 м². Год постройки 1984. Назначение – здание специализированное коммунального хозяйства. Текущее использование – не используется. Состояние объекта оценки – хорошее.*

Продолжение заключения о независимой оценке № Н-24/48/01 на листе № 2

Директора

М.П.

«ЦЕНТРАЛЬНОЕ БЮРО ОЦЕНКИ» (подпись)

Н.В. Попиков

Оценщик

М.П.

70054 (подпись)

М.В. Жданович

- 4) **Объект недвижимости:** капитальное строение с инв. № 601/С-34901 (наименование – склад з/частей на автобазе, инв. № в б/у 0034А), расположенное на земельном участке с кадастровым № 623255700001001572 по адресу: Минская обл., Логойский р-н, Плещеницкий с/с, г.п. Плещеницы, ул. Октябрьская, 47Б/7. Общая площадь 100,1 м². Год постройки 1965. Назначение – здание специализированное иного назначения. Текущее использование – не используется. Состояние объекта оценки – удовлетворительное.
- 5) **Объект недвижимости:** капитальное строение с инв. № 601/С-34900 (наименование – пожарный пост, инв. № в б/у 01515), расположенное на земельном участке с кадастровым № 623255700001001572 по адресу: Минская обл., Логойский р-н, Плещеницкий с/с, г.п. Плещеницы, ул. Октябрьская, 47Б/6. Общая площадь 22,6 м². Год постройки 1966. Назначение – здание специализированное иного назначения. Текущее использование – не используется. Состояние объекта оценки – хорошее.
- 6) **Объект недвижимости:** капитальное строение с инв. № 601/С-34899 (наименование – архив, инв. № в б/у 01702), расположенное на земельном участке с кадастровым № 623255700001001572 по адресу: Минская обл., Логойский р-н, Плещеницкий с/с, г.п. Плещеницы, ул. Октябрьская, 47Б/9. Общая площадь 24,4 м². Год постройки 2012. Назначение – здание специализированное иного назначения. Текущее использование – не используется. Состояние объекта оценки – очень хорошее.
- 7) **Объект недвижимости:** капитальное строение с инв. № 601/С-34898 (наименование – мастерская для плотницких работ, инв. № в б/у 01513), расположенное на земельном участке с кадастровым № 623255700001001572 по адресу: Минская обл., Логойский р-н, Плещеницкий с/с, г.п. Плещеницы, ул. Октябрьская, 47Б/2. Общая площадь 51,1 м². Год постройки 1965. Назначение – здание специализированное иного назначения. Текущее использование – не используется. Состояние объекта оценки – удовлетворительное.
- 8) **Объект недвижимости:** капитальное строение с инв. № 601/С-34897 (наименование – мастерские кирпичные, инв. № в б/у 00094), расположенное на земельном участке с кадастровым № 623255700001001572 по адресу: Минская обл., Логойский р-н, Плещеницкий с/с, г.п. Плещеницы, ул. Октябрьская, 47Б/1. Составные части и принадлежности: 2А1/к-Мастерские кирпичные, а-Навес. Общая площадь 42,3 м². Год постройки 1979. Назначение – здание специализированное иного назначения. Текущее использование – не используется. Состояние объекта оценки – удовлетворительное.
- 9) **Объект недвижимости:** капитальное строение с инв. № 601/С-34896 (наименование – котельная с душевой, инв. № в б/у 00095), расположенное на земельном участке с кадастровым № 623255700001001572 по адресу: Минская обл., Логойский р-н, Плещеницкий с/с, г.п. Плещеницы, ул. Октябрьская, 47Б/4. Общая площадь 130,8 м². Год постройки 1980. Назначение – здание специализированное коммунального хозяйства. Текущее использование – не используется. Состояние объекта оценки – хорошее.
- 10) **Объект недвижимости:** капитальное строение с инв. № 601/С-34895 (наименование – гараж со сварочным постом, инв. № в б/у 00033), расположенное на земельном участке с кадастровым № 623255700001001572 по адресу: Минская обл., Логойский р-н, Плещеницкий с/с, г.п. Плещеницы, ул. Октябрьская, 47Б/3. Составные части и принадлежности: 4А1-2/к-Гараж со сварочным постом, (4А1-2/к)-Мансардный этаж. Общая площадь 731 м². Год постройки 1949. Назначение – здание специализированное иного назначения. Текущее использование – не используется. Состояние объекта оценки – удовлетворительное.

Директора

Продолжение заключения о независимой оценке № Н-24/48/01 на листе № 3
Н.В. Попиков

М.П. (подпись)

Оценщик

М.П. (подпись)

М.В. Жданович

11) Объект недвижимости: капитальное строение с инв. № 601/С-14317 (наименование – склад кирпичный, инв. № в б/у 00183), расположенное на земельном участке с кадастровым № 623255700001001572 по адресу: Минская обл., Логойский р-н, Плещеницкий с/с, г.п. Плещеницы, ул. Октябрьская, д. 47. Общая площадь 47,7 м². Год постройки 1987. Назначение – здание специализированное складов, торговых баз, баз материально-технического снабжения, хранилищ. Текущее использование – не используется. Состояние объекта оценки – удовлетворительное.

Капитальные строения расположены на земельном участке с кадастровым № 623255700001001572, площадь земельного участка 2,2406 га. Назначение земельного участка - земельный участок для содержания и обслуживания зданий и сооружений.

Имущественные права в отношении земельного участка: право собственности – правообладатель Республика Беларусь; право постоянного пользования – правообладатель Открытое акционерное общество «Борисовдрев»; ограничения (обременения) прав на земельные участки, расположенные в водоохраных зонах рек и водоемов: в водоохранной зоне реки Малка, площадь 2,2406 га

12) Объект недвижимости: капитальное строение с инв. № 601/С-14308 (наименование – столовая, инв. № в б/у 01380), расположенное на земельном участке с кадастровым № 623255700001002114 по адресу: Минская обл., Логойский р-н, Плещеницкий с/с, г.п. Плещеницы, ул. Октябрьская, д. 47. Составные части и принадлежности: одноэтажная кирпичная столовая с холодильником А1/к, пищеблоком Б1/к, обеденным залом В1/к, буфетом Г1/к, холодной пристройкой 1. Общая площадь 133,4 м². Год постройки 2005. Назначение – здание специализированное для общественного питания. Текущее использование – не используется. Состояние объекта оценки – хорошее.

Капитальное строение расположено на земельном участке с кадастровым № 623255700001002114, площадь земельного участка 0,0335 га. Назначение земельного участка - земельный участок для обслуживания здания столовой.

Имущественные права в отношении земельного участка: право собственности – правообладатель Республика Беларусь; право постоянного пользования – правообладатель Открытое акционерное общество «Борисовдрев»; ограничения (обременения) прав на земельные участки, расположенные в водоохраных зонах водных объектов: водоохранная зона реки Малка, площадь 0,0335 га.

Имущественные права в отношении капитальных строений: право собственности – правообладатель Открытое акционерное общество «Борисовдрев».

Цель оценки стоимости: продажа на торгах (аукционе) или по конкурсу; продажа без проведения аукциона либо конкурса.

Наименование валюты, в которой указывается результат независимой оценки: белорусский рубль.

Дата оценки: 20.08.2024 года.

Предмет оценки: рыночная стоимость (определяется рыночная стоимость в текущем использовании).

Используемые методы оценки и методы расчета стоимости: методы оценки: рыночные методы – доходный, сравнительный; методы расчета стоимости: метод капитализации по норме отдачи (дисконтирования денежных потоков), метод компенсационных корректировок.

Продолжение заключения о независимой оценке № Н-24/48/01 на листе № 4

Директора

М.П.

(подпись)

Н.В. Попиков

Оценщик

М.П.

(подпись)

М.В. Жданович

Результат независимой оценки: в результате анализа представленных фактов, расчетов и выводов, с учетом предпосылок и ограничений, изложенных в отчете о независимой оценке № Н-24/48/01, рыночная стоимость в текущем использовании объектов оценки на дату оценки 20.08.2024 года в текущих ценах на дату оценки (без учета НДС) составляет округленно:

166 880,00 белорусских рублей

(Сто шестьдесят шесть тысяч восемьсот восемьдесят белорусских рублей 00 копеек),

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость в текущем использовании, бел. рублей
1	Объект недвижимости: капитальное строение с инв. № 601/С-34904 (наименование – административное здание №1 с элементами благоустройства, сетью водопровода и сетью электроснабжения, инв. № в б/у 01182), расположенное на земельном участке с кадастровым № 623255700001001572 по адресу: Минская обл., Логойский р-н, Плещеницкий с/с, г.п. Плещеницы, ул. Октябрьская, 47Б	27 600,00
2	Объект недвижимости: капитальное строение с инв. № 601/С-34903 (наименование – механические мастерские с тамбуром, инв. № в б/у 00028), расположенное на земельном участке с кадастровым № 623255700001001572 по адресу: Минская обл., Логойский р-н, Плещеницкий с/с, г.п. Плещеницы, ул. Октябрьская, 47Б/5	5 900,00
3	Объект недвижимости: капитальное строение с инв. № 601/С-34902 (наименование – уборная на Л/П, инв. № в б/у 01512), расположенное на земельном участке с кадастровым № 623255700001001572 по адресу: Минская обл., Логойский р-н, Плещеницкий с/с, г.п. Плещеницы, ул. Октябрьская, 47Б/8	580,00
4	Объект недвижимости: капитальное строение с инв. № 601/С-34901 (наименование – склад з/частей на автобазе, инв. № в б/у 0034А), расположенное на земельном участке с кадастровым № 623255700001001572 по адресу: Минская обл., Логойский р-н, Плещеницкий с/с, г.п. Плещеницы, ул. Октябрьская, 47Б/7	3 300,00
5	Объект недвижимости: капитальное строение с инв. № 601/С-34900 (наименование – пожарный пост, инв. № в б/у 01515), расположенное на земельном участке с кадастровым № 623255700001001572 по адресу: Минская обл., Логойский р-н, Плещеницкий с/с, г.п. Плещеницы, ул. Октябрьская, 47Б/6	1 500,00
6	Объект недвижимости: капитальное строение с инв. № 601/С-34899 (наименование – архив, инв. № в б/у 01702), расположенное на земельном участке с кадастровым № 623255700001001572 по адресу: Минская обл., Логойский р-н, Плещеницкий с/с, г.п. Плещеницы, ул. Октябрьская, 47Б/9	4 100,00
7	Объект недвижимости: капитальное строение с инв. № 601/С-34898 (наименование – мастерская для плотницких работ, инв. № в б/у 01513), расположенное на земельном участке с кадастровым № 623255700001001572 по адресу: Минская обл., Логойский р-н, Плещеницкий с/с, г.п. Плещеницы, ул. Октябрьская, 47Б/2	2 500,00

Окончание заключения о независимой оценке № Н-24/48/01 на листе № 5

Директора

М.П.

Н.В. Попиков

Оценщик

М.П.

М.В. Жданович



№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость в текущем использовании, бел. рублей
8	Объект недвижимости: капитальное строение с инв. № 601/С-34897 (наименование – мастерские кирпичные, инв. № в б/у 00094), расположенное на земельном участке с кадастровым № 623255700001001572 по адресу: Минская обл., Логойский р-н, Плещеницкий с/с, г.п. Плещеницы, ул. Октябрьская, 47Б/1	5 300,00
9	Объект недвижимости: капитальное строение с инв. № 601/С-34896 (наименование – котельная с душевой, инв. № в б/у 00095), расположенное на земельном участке с кадастровым № 623255700001001572 по адресу: Минская обл., Логойский р-н, Плещеницкий с/с, г.п. Плещеницы, ул. Октябрьская, 47Б/4	12 200,00
10	Объект недвижимости: капитальное строение с инв. № 601/С-34895 (наименование – гараж со сварочным постом, инв. № в б/у 00033), расположенное на земельном участке с кадастровым № 623255700001001572 по адресу: Минская обл., Логойский р-н, Плещеницкий с/с, г.п. Плещеницы, ул. Октябрьская, 47Б/3	63 400,00
11	Объект недвижимости: капитальное строение с инв. № 601/С-14317 (наименование – склад кирпичный, инв. № в б/у 00183), расположенное на земельном участке с кадастровым № 623255700001001572 по адресу: Минская обл., Логойский р-н, Плещеницкий с/с, г.п. Плещеницы, ул. Октябрьская, д. 47	2 800,00
12	Объект недвижимости: капитальное строение с инв. № 601/С-14308 (наименование – столовая, инв. № в б/у 01380), расположенное на земельном участке с кадастровым № 623255700001002114 по адресу: Минская обл., Логойский р-н, Плещеницкий с/с, г.п. Плещеницы, ул. Октябрьская, д. 47	40 400,00

Заключение о независимой оценке № Н-24/48/01 от 09.09.2024 г. составлено на основании отчета о независимой оценке № Н-24/48/01 от 09.09.2024 г.

Заключение о независимой оценке № Н-24/48/01 от 09.09.2024 г. составлено на 5 листах в двух экземплярах.

Отчет о независимой оценке № Н-24/48/01 от 09.09.2024 г. составлен в двух экземплярах.

Срок действия результата независимой оценки составляет: для продажи на торгах (аукционе) или по конкурсу - 12 месяцев с даты оценки; для продажи без проведения аукциона либо конкурса – 6 месяцев с даты оценки.

Приложения:

1. Отчет о независимой оценке № Н-24/48/01 от 09.09.2024 г., являющийся неотъемлемой частью настоящего Заключения о независимой оценке № Н-24/48/01 от 09.09.2024 г.

Директор

М.П.

(подпись)

Н.В. Попиков

Оценщик

М.П.

(подпись)

М.В. Жданович

