

# Глава 1. Описание Объектов оценки

## Краткое описание Объектов оценки

Объектами оценки являются объекты недвижимого имущества (здание кирпично-черепичного завода, сооружения), движимого имущества и товарно-материальные ценности (ТМЦ), а также земельные участки, в том числе:

- Здание кирпично-черепичного завода - 1 единица;
- Сооружения - 4 единицы;
- Объекты движимого имущества, сырье и ТМЦ - 939 единицы;
- Земельные участки, принадлежщие Заказчику на праве собственности - 4 единицы;

Объекты оценки представляют собой единый имущественный комплекс, предназначенный для производства кирпича и черепицы. Здания кирпично-черепичного завода площадью 8 537,8 кв. м и глинозаваласника площадью 1 094,3 кв.м, расположены на территории четырех оцениваемых земельных участков суммарной площадью 24 458 кв. м, оформленных на праве собственности,.

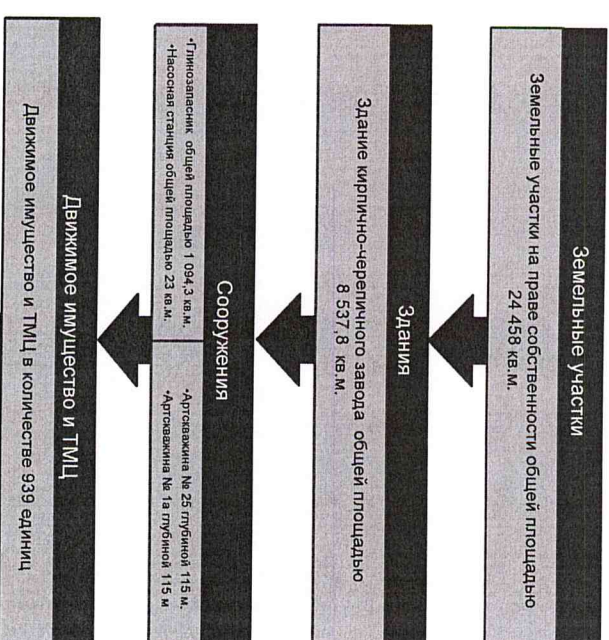
Объекты оценки обеспечены всеми необходимыми для осуществления производственно-складской деятельности коммуникациями: электричество, отопление, водоснабжение, водоотведение и вентиляция. На территории оцениваемых Объектов располагаются собственная насосная и две скважины, являющиеся источниками водоснабжения оцениваемого имущественного комплекса.

### Местоположение Объектов оценки

Объекты оценки расположены на территории г. Малоярославец Калужской области в 61 км к северо-востоку от г. Калуга. Точный адрес Объектов оценки: Калужская область, Малоярославецкий район, г. Малоярославец, ул. Энтузиастов, д. 8.

Оцениваемый имущественный комплекс расположен в 1,9 км от Варшавского шоссе и в 2,5 км от Киевского шоссе. На территорию комплекса имеется заезд для автотранспорта с ул. Энтузиастов.

Оцениваемый единый имущественный комплекс состоит из следующих элементов:



**Около 53% по балансовой стоимости оцениваемого единого имущественного комплекса составляют объекты движимого имущества и ТМЦ**

Наименование	Количество -во	Балансовая остаточная стоимость, руб.
Здания	1	13 861 727,77
Сооружения	4	811 008,06
Земельные участки	4	4 803 232,23
Движимое имущество, сырье и ТМЦ	939	22 061 787,63
<b>Итого</b>	<b>948</b>	<b>41 537 755,69</b>

Источник: данные Заказчика

Ближайшее окружение Объектов оценки представлено объектами производственно-складского назначения. С северо-восточной стороны от оцениваемого имущества комплекса находится территория лесопилки.

Местоположение оцениваемых Объектов характеризуется хорошей транспортной доступностью и привлекательно для размещения объектов производственно-складской недвижимости. Согласно Генеральному плану города Малоярославец Объекты оценки расположены в зоне размещения производственных объектов.

## Количественные и качественные характеристики Объектов оценки

### Имущественные права

Здание кирпично-черепичного завода, входящее в состав Объектов оценки, принадлежит ООО «Диалоггазсервис» (далее «Предприятие») на правах собственности, что подтверждается следующим документом:

- Свидетельство о государственной регистрации права 40 КП №334415 от 14.03.2012 г.

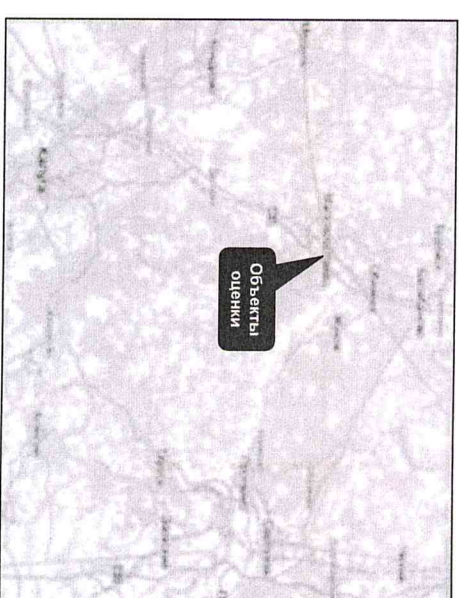
Сооружения, входящие в состав Объектов оценки, принадлежат ООО «Диалоггазсервис» на правах собственности, что подтверждается следующими документами:

- Свидетельство о государственной регистрации права 40 КП № 334418 от 14.03.2012 г. (Насосная станция);
- Свидетельство о государственной регистрации права 40 КП № 334417 от 14.03.2012 г. (Глинозapasник);
- Свидетельство о государственной регистрации права 40 КП № 334414 от 14.03.2012 г. (Артскважина № 1а);
- Свидетельство о государственной регистрации права 40 КП № 334419 от 14.03.2012 г. (Артскважина №25)

Объекты движимого имущества и ТМЦ, входящие в состав Объектов оценки, принадлежат ООО «Диалоггазсервис» на правах собственности, что подтверждается его фактическим наличием и отражением в бухгалтерском учете Заказчика. Бухгалтерская информация об Объектах оценки приведена в Главе 8 на стр. 50.

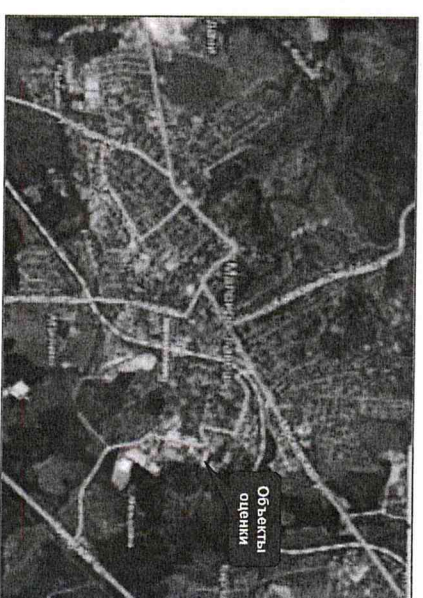
Четыре земельных участков, входящих в состав Объектов оценки, принадлежат ООО «Диалоггазсервис» на

Объекты оценки расположены в 61 км от областного центра Калужской области, в г. Малоярославец



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Объекты оценки расположены на территории промзоны на востоке г. Малоярославец в 2,5 км от Киевского шоссе



Источник: <http://maps.yandex.ru>

правах собственности, что подтверждается следующими документами:

- Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЛ № 088750 от 14.10.2010 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЛ № 092330 от 14.03.2012 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЛ № 092333 от 14.03.2012 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 40 КЛ № 092331 от 14.03.2012 г.

Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов представлены в Приложении на стр. 181.

#### **Обременения, связанные с Объектами оценки**

По результатам анализа представленных правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, Оценщики не выявили каких-либо обременений на Объекты оценки.

#### **Физические свойства Объектов оценки**

##### **Земельные участки**

Объекты оценки представляет собой единый имущественный комплекс, расположенный на территории четырех оцениваемых земельных участков.

Оцениваемые земельные участки общей площадью 24 458 кв. м имеют неправильную геометрическую форму и относятся к категории «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием «для производственных целей» и «для строительства производственной базы». Площади оцениваемых земельных участков находятся в диапазоне от 2097 до 11732 кв. м. Участки имеют ровный рельеф и обеспечены всеми необходимыми инженерными коммуникациями для организации деятельности кирпично-черепичного завода. На территории оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 40:13:031109:2027 располагаются две артезианские скважины, являющиеся источниками водоснабжения оцениваемого имущественного комплекса.

2 оцениваемых земельных участка являются смежными (основной массив). Еще два земельных участка находятся на удалении от производственной площадки, один участок (на территории которого находятся вышеупомянутые скважины) расположен в 20 м от основного массива участков, другой земельный участок для размещения глинозаспанника - в 600 м от оцениваемого имущественного комплекса по ул. Энтузиастов.

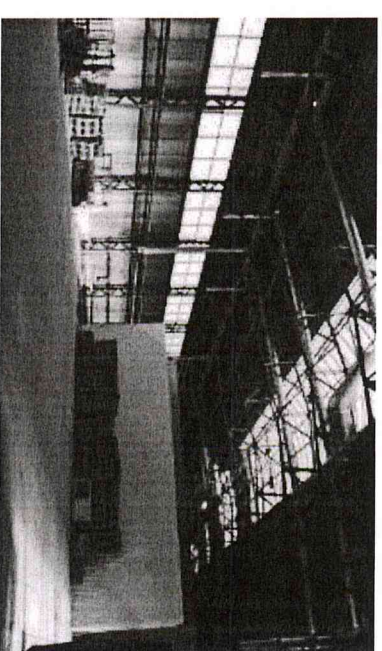
Все оцениваемые земельные участки не имеют зарегистрированных обременений.

**Фасад оцениваемого здания кирпично-черепичного завода**



Источник: фото Оценщиков

**Внутреннее помещения здания кирпично-черепичного завода**



Источник: фото Оценщиков

## Здания

В состав Объектов оценки входит одно здание кирпично-черепичного завода с первоначальной балансовой стоимостью 13861727,77 руб., расположенное на территории двух оцениваемых земельных участков (с кадастровыми номерами 40:13:031109:1027 и 40:13:031106:0027 соответственно), принадлежащее Заказчику на праве собственности.

Оцениваемое здание кирпично-черепичного завода 2009 г. постройки, общая площадь - 8 537,8 кв. м, объем здания – 114 836 куб. м. Общая высота здания - 14,05 м, одноэтажное, высота этажа - 7,02 м. Данный объект используется для производства кирпича и черепицы. Основные конструктивные характеристики оцениваемого здания: материал фундамента – железобетонный ленточный; материал стен – металлоческий профиль с утеплением, кирпич; каркас - металлоческий, перекрытия – железобетон. Здание обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроосвещение, отопление, вентиляция, горячее и холодное водоснабжение, канализация, телефон. Физическое состояние оцениваемого здания по результатам визуального осмотра Оценщиками оценено Оценщиками как «удовлетворительное».

## Сооружения

В состав Объектов оценки входит также 4 сооружения различного назначения с первоначальной балансовой стоимостью 811 008,06 руб., в том числе:

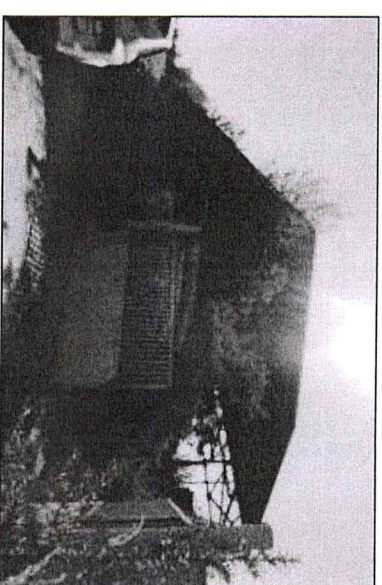
- «Глинозапасник кирпично-черепичного завода» 2009 г. постройки, общей площадью 1 094,3 кв. м, строительно-объем – 3 576 куб. м. Общая высота - 3,1 м. Данный объект используется как склад для хранения глины. Основные конструктивные характеристики: материал фундамента – железобетонный ленточный; материал каркаса - металлоческий. Глинозапасник представляет собой навес на металлоческих опорах без стен. Физическое состояние оцениваемого сооружения по результатам визуального осмотра оценено Оценщиками как «удовлетворительное»;
- «Насосная станция кирпично-черепичного завода» 2009 г. постройки, общей площадью 23 кв. м. Объем здания – 154 куб. м. Общая высота здания - 4,9 м. Основные конструктивные характеристики: материал фундамента – железобетонный ленточный; материал стен - кирпич. Физическое состояние оцениваемого сооружения по результатам визуального осмотра оценено Оценщиками как «удовлетворительное»;
- Аргезианская скважина № 25 глубиной 115 м;

## Основные характеристики оцениваемого здания

Параметры	Значение
Наименование	Здание кирпично-черепичного завода
Технические характеристики	2009
Год постройки	2009
Строительный объем, куб.м.	114 836
Высота этажа, м	7,02
Общая высота здания	14,05
Общая площадь, кв.м.	8 537,8
Класс конструктивной системы	КС-6
Конструктивные элементы:	
Материал и вид фундамента	железобетонный ленточный
Материал стен	основное здание – металлоческий профиль с утеплением, пристройка - кирпич
Материал перекрытия	ж/б плиты
Инженерное оснащение	электроосвещение, холодное и горячее водоснабжение, канализация, отопление, вентиляция, телефон

Источник: данные Заказчика

## Глинозапасник кирпично-черепичного завода



Источник: фото Оценщиков

- Артезианская скважина № 1а глубиной 115 м.
- Движимое имущество и ТМЦ

В состав Объектов оценки входит 939 единиц объектов движимого имущества и ТМЦ различного назначения с первоначальной балансовой стоимостью 22 061 787,63 руб., которые укрупненно можно разделить на следующие базовые группы:

- Оборудование для производства кирпича и черепицы.

Объекты оценки данной группы представлены специализированным оборудованием технологических линий, используемым на различных этапах производства: мельницы, магнитные сепараторы, смесители, дозаторы, прессовые агрегаты, конвейеры, транспортные агрегаты, сушилка, багаладеры, кейзинговая печь, вагонетки, различное подъемно-транспортное оборудование и т.д.

Всего объектов данной группы насчитывается 195 ед. с балансовой стоимостью 8 462 235,87 руб.

- Транспортные средства.

В состав оцениваемых Объектов данной группы вошли транспортные средства, предназначенные для перемещения и подготовки технологического сырья на территории Предприятия (в т.ч. глинозасасника) и планируемого к разработке карьера.

- Всего объектов данной группы насчитывается 9 ед. с балансовой стоимостью 6 575 800,00 руб.

- Запасы сырья.

Данная группа представлена запасом глины и сульфитков общим объемом около 4,9 млн т. Балансовая стоимость оцениваемых Объектов данной группы 1 884 354,50 руб. Количество инвентарных позиций – 3 ед.

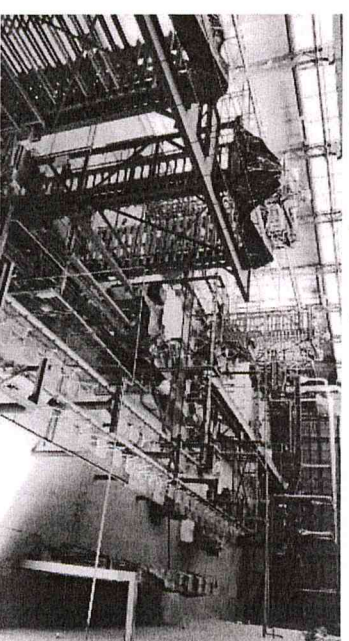
- ТМЦ

Данная группа состоит из различных товарно-материальных ценностей, используемых в целях осуществления производственного процесса Предприятия.

Всего объектов данной группы насчитывается 732 ед. с балансовой стоимостью 1 335 226,95 руб.

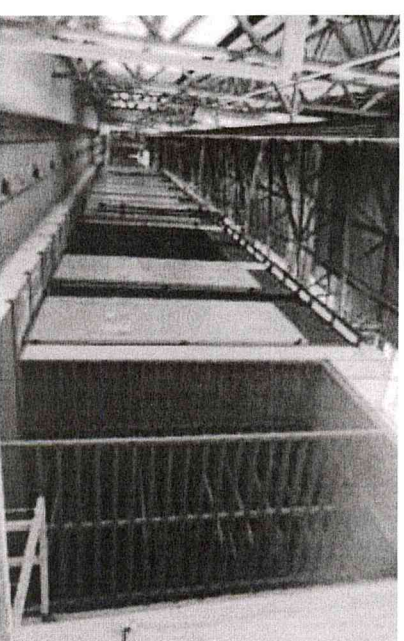
Подробный реестр и характеристики Объектов оценки представлены в Приложении на стр. 181.

Оборудование для производства кирпича и черепицы представляет собой комплекс специализированных машин, соединенных конвейерами и транспортными системами



Источник: фото Оценщиков

Сушильные камеры



Источник: фото Оценщиков

## **Сведения об износе и устареваниях**

### **Недвижимое имущество**

Оцениваемые Объекты недвижимого имущества были введены в эксплуатацию в 2009 г. На дату оценки все здания и сооружения находятся в рабочем состоянии и не требуют проведения ремонта.

Проведенный Оценщиками анализ соответствующего сегмента рынка показал, что объекты недвижимости в пригодном для эксплуатации состоянии, сопоставимы по конструктивным характеристикам с оцениваемыми Объектами, востребованы рынком: существует спрос как со стороны арендаторов, так и со стороны покупателей. Конструкция зданий и сооружений соответствует современным технологиям строительства производителей объектов. Поэтому Оценщиками сделан вывод об отсутствии у оцениваемых Объектов недвижимого имущества признаков функционального устаревания. При этом здания и сооружения оцениваемого имущества комплекса проектировались и возводились с учетом требований к размещению в них специализированного оборудования, что может накладывать ограничения по какому-либо альтернативному их использованию. Поэтому Оценщики рассматривают оцениваемые Объекты недвижимости как специализированные.

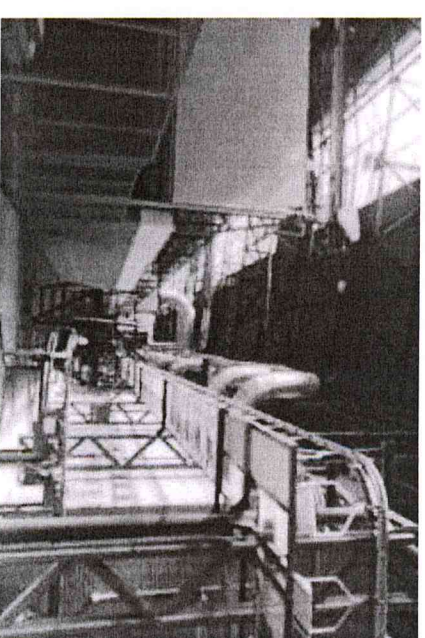
Уровень использования среднегодовой мощности российских предприятий по производству неогнеупорного строительного керамического кирпича составлял в среднем в 2011-2013 гг. 71%, что свидетельствует о недоиспользовании производственных мощностей предприятий в силу ограниченного спроса на продукцию и высокого уровня конкуренции. Оцениваемые Объекты расположены на территории Центрального федерального округа, являющиеся лидером по объемам производства керамического кирпича. В составе оцениваемого единого имущества комплекса отсутствует собственный карьер для добычи глины, что приводит к дополнительным затратам на приобретение и доставку сырья. Объекты недвижимости оцениваются в составе единого имущества комплекса, поэтому Оценщики считают, что у оцениваемых Объектов недвижимости присутствуют признаки внешнего устаревания.

### **Движимое имущество и ТМЦ**

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств оцениваемых Объектов движимого имущества по причине ухудшения их технического состояния.

По данным Заказчика Объекты оценки с 2010 г. законсервированы, но на дату оценки находятся в пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии.

**Транспортно-машинная линия и камера предварительного нагрева кирпича и черепицы перед загрузкой в печь**



*Источник: фото Оценщиков*

# **с 2010 г.**

**оцениваемый единый имущественный комплекс по производству кирпича находится на консервации и не эксплуатируется**

Оцениваемые Объекты движимого имущества выкупаются в настоящее время и пользуются спросом на рынке. В этой связи Оценщиками не выявлено признаков функционального устаревания у данного типа оцениваемых Объектов. Оцениваемые объекты движимого имущества входят в состав единого имущественного комплекса. Анализ внешних факторов, оказывающих влияние на стоимость, приведен выше. Оценщики считают, что у оцениваемых Объектов движимого имущества присутствуют признаки внешнего устаревания.

#### **Текущее использование Объектов оценки**

По состоянию на дату оценки оцениваемые Объекты недвижимого, движимого имущества и ТМЦ не используются, но находятся в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации.

#### **Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки**

В составе оцениваемых Объектов Оценщики не обнаружили отдельных элементов, имеющих специфику, влияющую на результаты оценки.

#### **Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объектам оценки и влияющие на их стоимость**

Описание факторов внешней среды, оказывающих влияние на стоимость оцениваемых Объектов, представлено в Главе 3 настоящего Отчета. Других факторов и характеристик, относящихся к Объектам оценки и существенно влияющих на их стоимость, Оценщиками не выявлено.

По состоянию на дату оценки Объекты оценки  
находятся в  
**удовлетворительном  
состоянии и пригодны к  
эксплуатации**