



**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ  
№ 170/ОА-2019  
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,  
ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ОАО "КМК"**

**ЗАКАЗЧИК:**

**ОАО "Кинешемский мукомольный комбинат"  
155806, Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Маршала Василевского, д. 1**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**ООО "1Шаг"  
188689, Ленинградская область, Всеволожский район,  
г. Кудрово, ул. Центральная д. 50**

**ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:**

**03 марта 2019 года**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:**

**09 апреля 2019 года**

**Ленинградская область  
2019**

## ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором № 170-ОА/2019 от 18 февраля 2019 года в редакции от 28.03.2019 года, заключенным между ОАО "Кинешемский мукомольный комбинат", далее именуемым "Заказчик", и ООО "ИШаг", далее именуемым "Исполнитель", проведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимого имущества в количестве 13 единиц, принадлежащих ОАО "КМК" на праве собственности, и права аренды земельного участка (кадастровый номер 37:25:011120:5), (далее – Объекты оценки). Оценка выполнена Шахановой Ольгой Владимировной, далее именуемой "Оценщик".

Цель и предполагаемое использование результатов оценки – определение рыночной стоимости Объектов оценки для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства.

Определение рыночной стоимости Объектов оценки проведено в соответствии с Федеральным Законом РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки ФСО № 1 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки", ФСО № 2 "Цель оценки и виды стоимости", ФСО № 3 "Требования к отчету об оценке", утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298 и 299, ФСО № 7 "Оценка недвижимости", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 21 сентября 2014 года № 611, а также в соответствии со Сводом стандартов и правил оценки 2015 общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" (ССО РОО 2015), утвержденным решением Совета РОО от 23 декабря 2015 года, протокол № 07-р в части, не противоречащей Федеральным стандартам.

Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете (далее – Отчет), основаны на информации, предоставленной Заказчиком, результатах исследования рынка, анализе технической и прочей документации, на расчетах, нашем опыте и профессиональных знаниях.

Обращаю Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет Отчет. Разделы прилагаемого Отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

На основании предоставленной информации, проанализированной в приведенном ниже Отчете, Оценщик пришел к заключению, что по состоянию на дату проведения оценки (дату оценки) **03 марта 2019 года рыночная стоимость объектов недвижимого имущества в количестве 13 единиц, принадлежащих ОАО "КМК" на праве собственности, и права аренды земельного участка (кадастровый номер 37:25:011120:5), составляет округленно:**

**51 369 400**

**(Пятьдесят один миллион триста шестьдесят девять тысяч четыреста) рублей,  
без учета НДС.**

В том числе по каждому Объекту оценки:

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС (округленно), руб.
1	Сооружение (Рабочая башня элеватора)	9 532 233	9 500 000
2	Нежилое здание (Строительный цех)	338 887	339 000
3	Нежилое здание (Материальный склад)	1 007 196	1 007 000
4	Нежилое здание (Административно-бытовой корпус)	6 241 129	6 240 000
5	Нежилое здание (Автотранспортный цех)	584 092	584 000
6	Нежилое здание (Мельница-3)	1 376 954	1 380 000
7	Нежилое здание (Мельница-2)	3 014 068	3 010 000

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС (округленно), руб.
8	Нежилое здание (Производственно-техническая лаборатория)	665 365	665 000
9	Нежилое здание (Помещение для хранения керосина)	28 354	28 400
10	Нежилое здание (Склад готовой продукции)	10 357 741	10 360 000
11	Сооружение (Элеватор)	10 246 867	10 200 000
12	Нежилое здание (Административное здание с гаражом)	1 486 946	1 490 000
13	Нежилое сооружение (Проходная)	405 568	406 000
14	Право аренды земельного участка	6 162 573	6 160 000
	<b>ИТОГО</b>	<b>51 447 973</b>	<b>51 369 400</b>

Всю информацию и анализ, использованные для определения рыночной стоимости Объектов оценки, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО "1Шаг"

Е.В.Костюкова

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<b>Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки</b>	
<b>Объекты оценки (наименование Объектов оценки)</b>	Объекты недвижимого имущества в количестве 13 единиц, принадлежащие ОАО "КМК" на праве собственности, и право аренды земельного участка (кадастровый номер 37:25:011120:5)
<b>Вид Объектов оценки</b>	Недвижимое имущество
<b>Адрес местонахождения Объектов оценки</b>	Ивановская область, г. Кинешма, ул. Маршала Василевского, д.1
<b>Краткое описание Объектов оценки (включая основные количественные и качественные характеристики)</b>	<p>Объектами оценки являются:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Сооружение (Рабочая башня элеватора), кад. номер 37:25:011120:9, общая площадь – 1 969,80 кв. м.</li> <li>2. Нежилое здание (Строительный цех), кад. номер 37:25:011120:15, общая площадь – 189,10 кв. м.</li> <li>3. Нежилое здание (Материальный склад), кад. номер 37:25:011120:16, общая площадь – 539,20 кв. м.</li> <li>4. Нежилое здание (Административно-бытовой корпус), кад. номер 37:25:011120:7, общая площадь – 873,20 кв. м.</li> <li>5. Нежилое здание (Автотранспортный цех), кад. номер 37:25:011120:17, общая площадь – 346,70 кв. м.</li> <li>6. Нежилое здание (Мельница-3), кад. номер 37:25:011120:12, общая площадь – 1 305,70 кв. м.</li> <li>7. Нежилое здание (Мельница-2), кад. номер 37:25:011120:11, общая площадь – 2 273,50 кв. м.</li> <li>8. Нежилое здание (Производственно-техническая лаборатория), кад. номер 37:25:011120:18, общая площадь – 341,70 кв. м.</li> <li>9. Нежилое здание (Помещение для хранения керосина), кад. номер 37:25:011120:19, общая площадь – 14,70 кв. м.</li> <li>10. Нежилое здание (Склад готовой продукции), кад. номер 37:25:011120:13, общая площадь – 5 934,00 кв. м.</li> <li>11. Сооружение (Элеватор), кад. номер 37:25:011120:10, общая площадь – 1 799,90 кв. м.</li> <li>12. Нежилое здание (Административное здание с гаражом), кад. номер не присвоен, общая площадь – 186,00 кв. м по внешнему обмеру.</li> <li>13. Нежилое сооружение (Проходная), кад. номер не присвоен, общая площадь – 67,00 кв. м по внешнему обмеру.</li> <li>14. Право аренды земельного участка, кад. номер 37:25:011120:5, площадью 29 975,00 кв. м.</li> </ol> <p>Объекты строительства (Объекты оценки №№ 1-13) размещены (являются улучшениями) на земельном участке кадастровый номер 37:25:011120:5 на праве аренды (Объект оценки № 14).          Подробная информация приведена в разделах 5.3 и 5.4 Отчета.          Полное описание количественных и качественных характеристик представлено в документах, использованных Оценщиком для проведения оценки.          Указанный состав Объектов оценки приведен соответственно заданию на оценку. Состав Объектов оценки №№ 1-11 указан на основании результатов проведенной инвентаризации: инвентаризационная опись №1 от 02.11.2018 г. Состав Объектов оценки №№ 12-13 указан на основании результатов проведенной инвентаризации: инвентаризационная опись №4 от 25.03.2019 г. (дата публикации – 27.03.2019 г.). Согласно приказу от 22.03.2019 г. проведена дополнительная инвентаризация недвижимого имущества ОАО "КМК", не имеющего государственной регистрации в ЕГРП</p>
<b>Состав Объектов оценки</b>	Объектами оценки являются объекты недвижимого имущества в количестве 13 единиц, принадлежащие ОАО "КМК" на праве собственности, и право аренды земельного участка (кадастровый номер 37:25:011120:5). Каждый из Объектов оценки рассматривается как единое целое, т.е. не имеет составных частей

<b>Текущее (фактическое) использование Объектов оценки</b>	Земельный участок кадастровый номер 37:25:011120:5 на праве аренды (Объект оценки № 14) застроен зданиями и сооружениями кадастровые номера 37:25:011120:7, 37:25:011120:9 – 37:25:011120:13, 37:25:011120:15 – 37:25:011120:19 (Объекты оценки №№ 1-11), а также 2 объекта без присвоения кадастровых номеров (Объекты оценки №№ 12-13). Объекты оценки №№ 1-13 не используются
<b>Текущее техническое состояние Объектов оценки</b>	Текущее состояние Объектов оценки (объектов строительства – Объектов оценки №№ 1-13) приведено в разделе 5.4.2 Отчета
<b>Имущественные права</b>	Оцениваемые права – право собственности (Объекты оценки №№ 1-13), право аренды (Объект оценки № 14). Имущественные права – право собственности (Объекты оценки №№ 1-13), право аренды (Объект оценки № 14)
<b>Правообладатель Объектов оценки</b>	ОАО "КМК"
<b>Реквизиты юридического лица – правообладателя Объектов оценки</b>	Юридический адрес: 155806, Ивановская обл., г. Кинешма, ул. Маршала Василевского, д. 1 Почтовый адрес: 153012 г. Иваново ул.Пушкина д.32 этаж 3 ИНН 3703012809; КПП 370301001; ОГРН 1023701271637 от 14 августа 2002 года
<b>Сведения об обременениях (ограничениях) Объектов оценки</b>	Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют. Оценка проводится без учета обременений Объектов оценки со стороны третьих лиц в случае их наличия (в том числе договорами аренды или залога). Подробная информация приведена в разделе 6.2 Отчета
<b>Балансовая (первоначальная) стоимость Объектов оценки</b>	Данные не предоставлены
<b>Балансовая (остаточная) стоимость Объектов оценки</b>	Данные не предоставлены
<b>Данные об Отчете</b>	
<b>Порядковый номер Отчета</b>	170/ОА-2019
<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор № 170-ОА/2019 от 18 февраля 2019 года в редакции от 28.03.2019 года
<b>Дата проведения оценки</b>	03 марта 2019 года
<b>Дата осмотра Объектов оценки</b>	03 марта 2019 года
<b>Ф.И.О. лица, осуществившего осмотр (представитель оценочной компании)</b>	Шаханова Ольга Владимировна
<b>Срок проведения оценки</b>	03 марта 2019 года – 09 апреля 2019 года
<b>Вид оцениваемой стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости Объектов оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки (1) и связанные с этим ограничения (2)</b>	1. Для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства. 2. Итоговые величины рыночной стоимости Объектов оценки, указанные в Отчете об оценке, являются рекомендуемыми для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства в течение шести месяцев с даты составления Отчета об оценке, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ в действующей редакции)

Допущения и ограничительные условия		Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки, приведены в разделе 1.6 настоящего Отчета		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке				
Наиболее эффективное использование Объектов оценки		Использование соответственно разрешенным вариантам		
n/n	Наименование Объекта оценки	<i>Стоимость Объектов оценки, рассчитанная в рамках применения подхода, без учета НДС и предполагаемого использования результатов оценки, руб.</i>		
		<i>Затратный</i>	<i>Сравнительный</i>	<i>Доходный</i>
1	Сооружение (Рабочая башня элеватора)	14 324 794	Не применялся	Не применялся
2	Нежилое здание (Строительный цех)	906 420	629 556	Не применялся
3	Нежилое здание (Материальный склад)	2 490 779	1 569 162	Не применялся
4	Нежилое здание (Административно-бытовой корпус)	9 270 640	Не применялся	Не применялся
5	Нежилое здание (Автотранспортный цех)	1 602 427	1 069 701	Не применялся
6	Нежилое здание (Мельница-3)	2 390 435	Не применялся	Не применялся
7	Нежилое здание (Мельница-2)	7 815 994	Не применялся	Не применялся
8	Нежилое здание (Производственно-техническая лаборатория)	1 306 480	1 054 274	Не применялся
9	Нежилое здание (Помещение для хранения керосина)	75 971	48 940	Не применялся
10	Нежилое здание (Склад готовой продукции)	18 146 834	14 282 171	Не применялся
11	Сооружение (Элеватор)	15 377 179	Не применялся	Не применялся
12	Нежилое здание (Административное здание с гаражом)	2 029 300	Не применялся	Не применялся
13	Нежилое сооружение (Проходная)	553 497	Не применялся	Не применялся
14	Право аренды земельного участка	Не применялся	8 410 335	Не применялся
Итоговая величина стоимости Объектов оценки (округленно), руб.				
1	Сооружение (Рабочая башня элеватора)			9 500 000
2	Нежилое здание (Строительный цех)			339 000
3	Нежилое здание (Материальный склад)			1 007 000
4	Нежилое здание (Административно-бытовой корпус)			6 240 000
5	Нежилое здание (Автотранспортный цех)			584 000
6	Нежилое здание (Мельница-3)			1 380 000
7	Нежилое здание (Мельница-2)			3 010 000
8	Нежилое здание (Производственно-техническая лаборатория)			665 000
9	Нежилое здание (Помещение для хранения керосина)			28 400
10	Нежилое здание (Склад готовой продукции)			10 360 000
11	Сооружение (Элеватор)			10 200 000
12	Нежилое здание (Административное здание с гаражом)			1 490 000
13	Нежилое сооружение (Проходная)			406 000
14	Право аренды земельного участка			6 160 000
<b>Итого рыночная стоимость Объектов оценки без учета НДС</b>				<b>51 369 400</b>



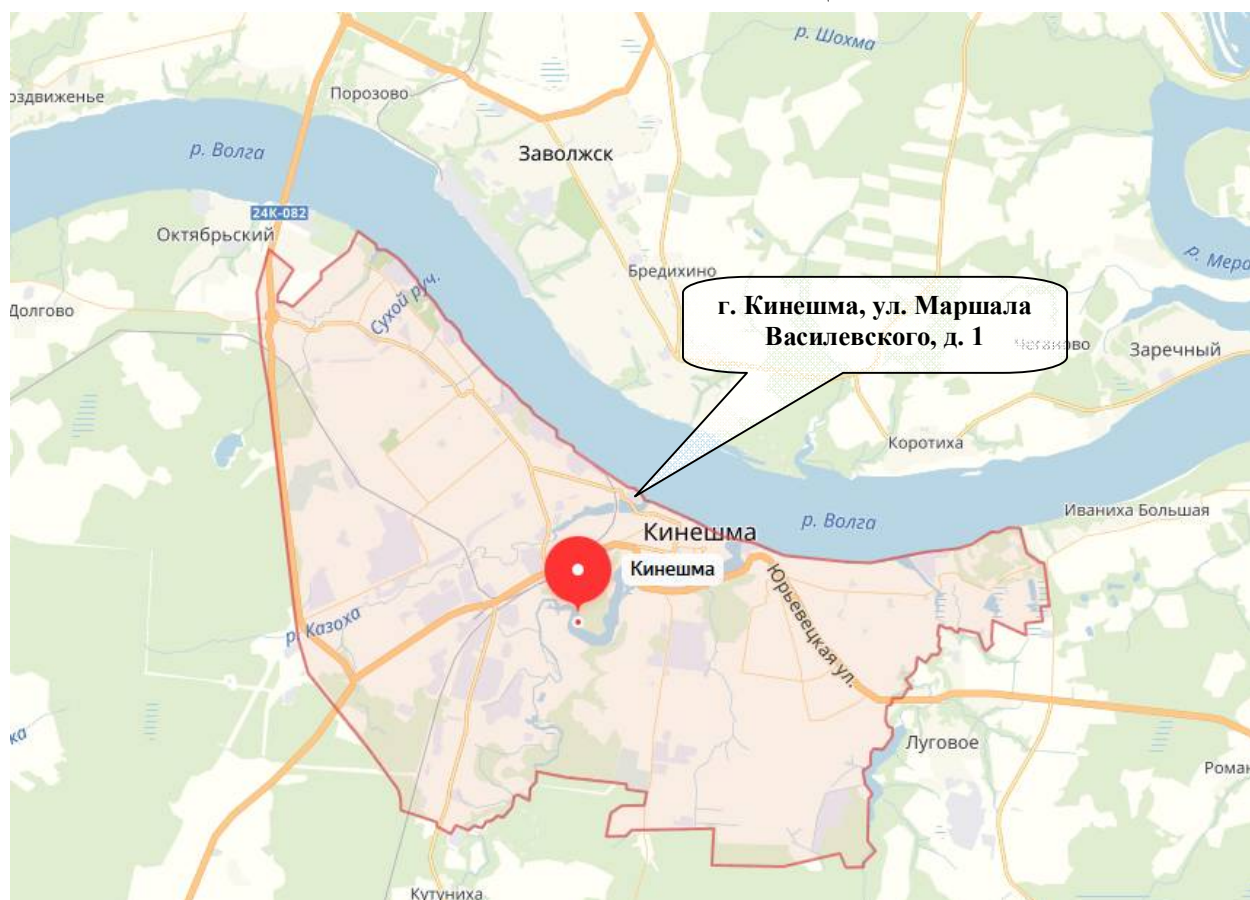
## 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объектами оценки являются Объекты недвижимого имущества в количестве 13 единиц, принадлежащие ОАО "КМК" на праве собственности, и право аренды земельного участка (кадастровый номер 37:25:011120:5).

Описание Объектов оценки выполнено Оценщиком согласно данным визуального осмотра, проведенного 03 марта 2019 года, документов, представленных Заказчиком, и устных комментариев Заказчика (представителей Заказчика), а также на основании сведений, размещенных в сети Интернет. Правовая экспертиза предоставленных Заказчиком документов в задачу оценки не входила и в ходе оценки не проводилась.

Объекты оценки имеют адрес: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Маршала Василевского, д.1.

### 5.1. Местоположение Объектов оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>.

### 5.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Ивановская область – субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. На северо-западе граничит с Ярославской областью, на севере с Костромской, на востоке с Нижегородской, на юге с Владимирской областью. Площадь – 21 437 кв. км, население – 1 004 192 чел. (2019). Областной центр – город Иваново (расстояние до Москвы – 275 км). Код региона – 37.

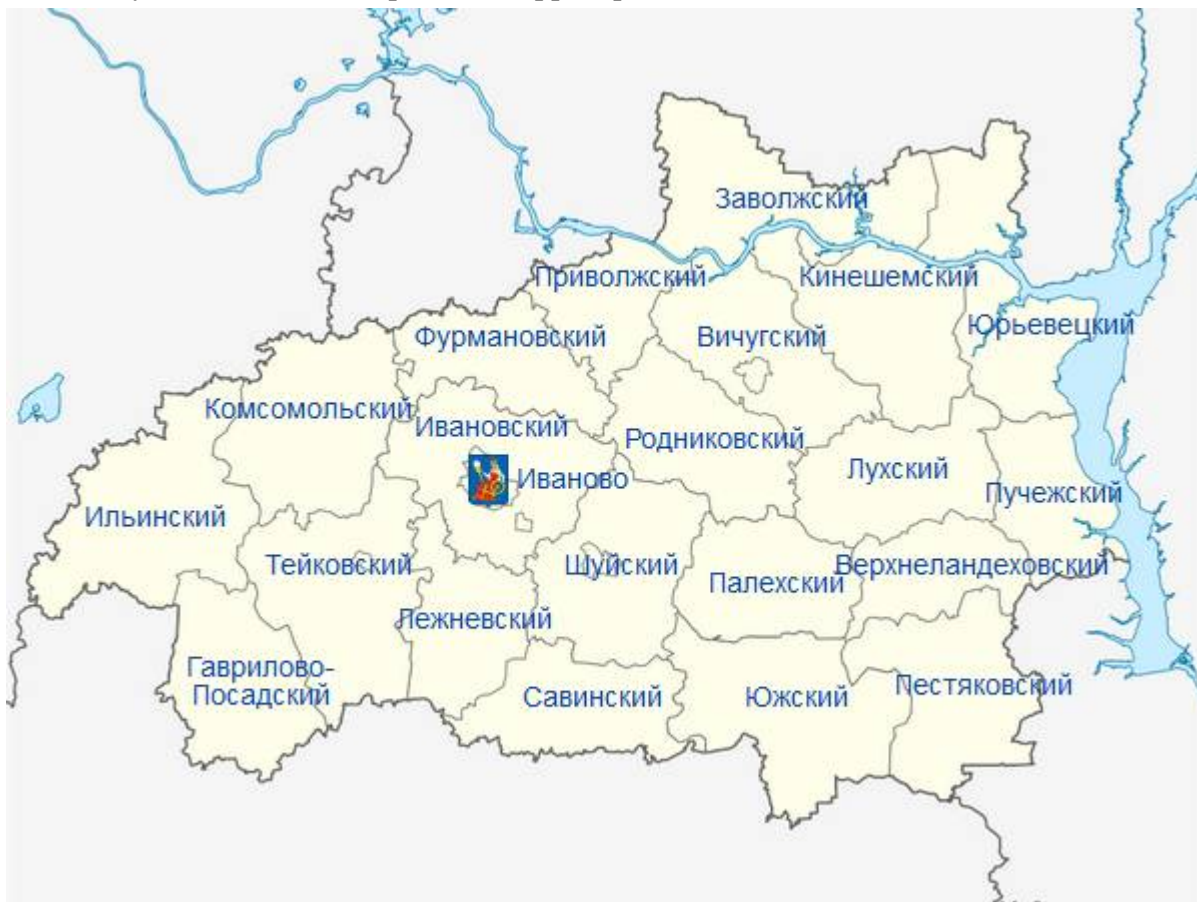
#### Демография

Численность населения области по данным Росстата составляет 1 004 192 чел. (2019). Плотность населения – 46,84 чел./кв. км (2019). Городское население – 82,33% (2018).

## Административное деление

В состав области входят 21 район, 4 городских района (в г. Иваново – Ленинский, Советский, Октябрьский, Фрунзенский), 6 городов областного подчинения, 11 городов районного подчинения и 31 рабочий поселок.

**Рисунок 5.2. Административно-территориальное деление Ивановской области**



Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Ивановская\\_область](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ивановская_область).

### **Городские округа:**

- Вичуга;
- Иваново;
- Кинешма;
- Кохма;
- Тейково;
- Шуя.

### **Муниципальные районы:**

- Верхнеландеховский район (Верхний Ландех);
- Вичугский район (Вичуга, не входит в район);
- Гаврилово-Посадский район (Гаврилов Посад);
- Заволжский район (Заволжск);
- Ивановский район (Иваново, не входит в район);
- Ильинский район (Ильинское-Хованское);
- Кинешемский район (Кинешма, не входит в район);
- Комсомольский район (Комсомольск);
- Лежневский район (Лежнево);
- Лухский район (Лух);
- Палехский район (Палех);
- Пестяковский район (Пестяки);



- Приволжский район (Приволжск);
- Пучежский район (Пучеж);
- Родниковский район (Родники);
- Савинский район (Савино);
- Тейковский район (Тейково, не входит в район);
- Фурмановский район (Фурманов);
- Шуйский район (Шуя, не входит в район);
- Южский район (Южа);
- Юрьеvecкий район (Юрьеvec).

### **Промышленность**

В объеме промышленного производства выделяются легкая промышленность (32,8% – самая высокая в России), электроэнергетика (24%), машиностроение (20%), пищевая промышленность (18%) и деревообработка (3%).

### **Энергетика**

Электрoэнергия в Ивановской области вырабатывается главным образом на тепловых электростанциях. Крупнейшие объекты контролируются ОАО "ТГК-6". Это Ивановская ТЭЦ-1 (12 МВт, 129,4 Гкал/час), Ивановская ТЭЦ-2 (181 МВт, 943,1 Гкал/час), Ивановская ТЭЦ-3 (330 МВт, 1076 Гкал/час), Ивановская ГРЭС – г. Комсомольск (214 МВт установленной мощности, 68,8 Гкал/час) и Ивановские ПГУ – г. Комсомольск (325 МВт на основе парогазовой установки).

### **Пищевая промышленность**

Наиболее крупные предприятия: ООО "Ивмолокопродукт", Ивановский филиал ОАО "САН ИнБев" – завод-производитель популярных марок пива, ОАО "Шуйский маслоэкстракционный завод" закрыт в 2009 году, ОАО "Мясокомбинат "Шуйский" закрыт, ЗАО "Ивановский бройлер", ОАО "Спиртзавод "Петровский" закрыт, ОАО "Кинешемская птицефабрика".

### **Машиностроение и металлообработка**

- Ивановский автокрановый завод (Иваново) – производство автомобильных кранов;
- "Кранэкс" (Иваново) – производство гусеничных гидравлических экскаваторов;
- "Профессионал" (Иваново) – производство навесного оборудования для строительной техники;
- "Строммашина" (Кохма) – производство башенных кранов, автомобильных кранов, строительных металлоконструкций;
- Ивановский завод тяжелого станкостроения (Иваново) – производство расточных станков и горизонтальных обрабатывающих центров;
- "Верхневолжский сервисный металлоцентр" (Ново-Галицы) – металлообработка;
- Родниковский машиностроительный завод (Родники) – производство горношахтного оборудования, автобусов марки "Родник";
- Завод подъемников (Лежнево) – производство самоходных и несамоходных подъемников ножничного, коленчатого и телескопического типа, подъемных столов различного назначения;
- "Кинешма Аутомотив Компонентс" (Кинешма) – производство компонентов для автомобилей;
- "Автоагрегат" (Кинешма) – выпуск узлов, деталей и запасных частей для автомобильных заводов АвтоВАЗ, ГАЗ, ЗИЛ, УАЗ и других;
- "Стандартпласт" (Иваново, Лежнево) – производство шумоизолирующих материалов для автопроизводителей АвтоВАЗ, ГАЗ, ЛиАЗ, УАЗ, ПАЗ, Ford, Volkswagen, Nissan, Mitsubishi, Hyundai Motor.

### ***Легкая промышленность***

Ведущей отраслью по объемам производимой продукции является текстильная промышленность.

Наиболее крупные предприятия отрасли:

- хлопчатобумажный комбинат "Шуйские ситцы" (Шуя) – полный цикл переработки хлопка;
- ОСП "Родники Текстиль" ООО "Нордтекс" (Родники) – производство тканей для специальной и корпоративной одежды;
- текстильная компания "Красная Галка" (Иваново) – производство ситца, бязи, фланели, сатина и других;
- хлопчатобумажный комбинат "Тейковская мануфактура" (Тейково) – производство ситца, бязи, фланели, сатина, поплина и других;
- швейные предприятия: "Яковлевская мануфактура", "Швейная фирма „Айвенго“", "Полет", "Фабрикант", "Шуйская мануфактура", "Кармил", "ШуяТекс+", "Швейник" (Вичуга);
- "Орматек" (Иваново, Кохма) – производство анатомических матрасов, подушек, наматрасников, кроватей, мебели.

### ***Сельское хозяйство***

Ведущая отрасль сельского хозяйства – животноводство молочно-мясного направления, представлено льноводство, картофелеводство и лесное хозяйство.

### ***Транспорт***

Основные транспортные узлы региона – Иваново и Кинешма. Особенностью транспортной сети является отсутствие крупных транзитных потоков, за исключением волжского водного пути.

### ***Автомобильный транспорт***

На территории области 5244 км автомобильных дорог общего пользования, из них 5017 км с твердым покрытием.

Основные автомобильные дороги:

- Подход от М7 "Волга" к Иванову протяженностью 102 км.
- Р600 Кострома – Иваново протяженностью 105 км, проходящая через Фурманов и Приволжск.
- Автодорога Иваново – Нижний-Новгород, проходящая через города Шую, Палех и поселок Пестяки.
- Автодорога Р79, связывающая областные центры Иваново и Ярославль.
- Региональная дорога протяженностью 265 км, проходящая с запада на восток региона и связывающая между собой города Юрьевец – Кинешма – Вичуга – Родники – Иваново – Тейково и западный поселок Ильинское-Хованское.

В области в 2003 году построен один из четырех автомобильных мостов через Горьковское водохранилище – Кинешемский мост, связавший с основной территорией левобережье Волги, способный сформировать межобластной поток.

### ***Железнодорожный транспорт***

Протяженность железных дорог области – 590 км, из них 345 км общего пользования.

Железнодорожный транспорт имеет в основном местное и региональное значение (линии Иваново – Александров, Иваново – Комсомольск, Иваново – Новки, Иваново – Кинешма, Ермолино – Фурманов, Фурманов – Нерехта, Фурманов – Волгореченск и Заволжск – Первушино), все линии однопутные на тепловозной тяге; крупное локомотивное депо, товарная станция Иваново.

Ранее действовали несколько узкоколейных линий в Ивановском, Комсомольском, Шуйском и Южском районах (Балахнинско-Шуйская сеть узкоколейных железных дорог).

Сохранилась электрифицированная узкоколейная линия силикатного завода в Иванове. 13 марта 2018 года запущен регулярный маршрут скоростного электропоезда "Ласточка" сообщением Москва – Иваново – Москва 3 раза в день.

### ***Водный транспорт***

Основные судоходные пути протяженностью 220 км, проходящие по реке Волге, дают возможность удобного как межрегионального, так и международного грузового водного сообщения. Продолжительность навигационного периода составляет 210 суток. Имеется грузовой Кинешемский порт, речной вокзал с причалами в Кинешме и причал в Юрьевце, пассажирский причал в городе Плесе.

### ***Воздушный, городской транспорт***

В Иванове действует аэропорт федерального значения Иваново-Южный, способный принимать основные пассажирские суда, вертолеты всех типов. В 2016 году Иваново было связано регулярными рейсами с Москвой и Санкт-Петербургом (авиакомпания РусЛайн) и сезонными с Симферополем и Сочи (авиакомпания Нордавиа).

Действует военный аэродром "Иваново-Северный". В Иванове есть также спортивный аэродром "Ясюниха", имеются также аэропорт в Кинешме и аэродром в Юрьевце, регулярные рейсы не выполняются.

В Иванове проложено около 150 км троллейбусных линий, действует троллейбус. До 2008 года в областном центре действовал трамвай.

### **Трубопроводы и ЛЭП**

#### ***Нефте- и продуктопроводы***

Через регион проходят две нитки нефтепровода Нижний-Новгород – Ярославль, предназначенные для поставок сибирской и урало-поволжской нефти на Ярославский, Московский и Киришский нефтеперерабатывающие заводы, а также для экспорта через балтийский порт Приморск.

#### ***Газопроводы***

С юга на север через область проходит региональный газопровод Нижний Новгород – Иваново – Ярославль с крупной компрессорной станцией в Иваново и ответвлениями к большинству районов. Не газифицированы Пучежский, Юрьевецкий, Лухский (строительство), Верхнеландеховский, Пестяковский, Гаврилово-Посадский (строительство) районы.

#### ***Линии электропередачи***

Крупнейшие линии электропередачи: ВЛ Костромская ГРЭС – Москва, ВЛ-500 кВ Костромская ГРЭС – Владимирская ПС, ВЛ 220 Костромская ГРЭС – Вичуга – 1, ВЛ 220 Костромская ГРЭС – Вичуга – 2, ВЛ 220 кВ ПС "Заря" – Вичуга. Крупнейшие подстанции расположены в Вичуге и Кинешме (ОАО "ФСК ЕЭС").

### **Наука, образование и культура**

Крупнейшие научные организации:

- Институт химии растворов РАН;
- Ивановский НИИ хлопчатобумажной промышленности;
- Ивановский НИИ сельского хозяйства;
- Ивановский НИИПКИ по автоматизированному электроприводу в промышленности;
- ФГУП "Ивановский НИИ пленочных материалов и искусственной кожи технического назначения";
- НИИ моделирования и вычислительного эксперимента при ИГЭУ;
- Ивановский НИЭК машиностроительный институт;
- Ивановский НИИ материнства и детства имени В.Н. Городкова МинЗдрав РФ.

Ведущими высшими учебными заведениями области являются:

- Ивановская пожарно-спасательная академия государственной противопожарной службы МЧС России;
- Ивановский государственный университет;
- Ивановский государственный энергетический университет;
- Ивановский государственный химико-технологический университет;
- Ивановская государственная текстильная академия;
- Ивановская государственная медицинская академия;
- Ивановский государственный архитектурно-строительный университет;
- Ивановская государственная сельскохозяйственная академия;
- Ивановский филиал Российского экономического университета им Г.В Плеханова;
- Ивановский филиал Российского университета кооперации.

Из культурных организаций выделяются: Ивановский областной театр драмы, Ивановский государственный цирк.

Основная исповедуемая религия – православие. В области несколько православных монастырей: Воскресенско-Федоровский в Шуйском районе, Никольский монастырь в Приволжье, Свято-Успенский монастырь в Иванове, действует множество храмов со значительными приходами.

Российский фестиваль моды "Плес на Волге. Льяная палитра" проводится ежегодно с 2006 года. В 2009 года принято постановление Правительства Ивановской области "О ежегодном проведении Международного текстильного салона и Российского фестиваля моды "Плес на Волге. Льяная палитра".

#### **Достопримечательности, рекреация, спорт**

Города Иваново и Плес являются составной частью Золотого кольца России, на территории области находится множество памятников истории и культуры.

Есть музеи: Ивановский краеведческий музей, Музей ивановского ситца, Кинешемский художественно-исторический музей, Дом-музей Цветаевых в Ново-Талицах и другие.

На территории Ивановской области проводится ежегодный Международный кинофестиваль "Зеркало" имени Андрея Тарковского.

Область представляет футбольный клуб "Текстильщик" Иваново. Игры проводятся на стадионе "Текстильщик" вместимостью 9565 человек.

Развит авиаспорт, действует спортивный аэродром "Ясюниха".

#### **Областная власть**

9 сентября 2018 года на выборах губернатора Станислав Воскресенский одержал победу, набрав 65,72% голосов избирателей. В этот же день состоялись выборы в Ивановскую областную думу. Десять мандатов из тринадцати получили кандидаты, выдвинутые партией "Единая Россия", два мандата – кандидаты от КПРФ и один мандат – кандидат от "Справедливой России". По единому областному округу пятипроцентный барьер преодолели четыре избирательные объединения. На первом месте – "Единая Россия" (34,14% голосов). На втором – КПРФ с 26,92% голосов, на третьем месте – ЛДПР (16,33% голосов), на четвертом – "Справедливая Россия" (8,22%).

#### **Выводы**

1. Ивановская область граничит с Ярославской областью, на севере с Костромской, на востоке с Нижегородской, на юге с Владимирской областью и занимает площадь 21 437 кв. км.
2. Численность населения области по данным Росстата составляет на 2019 г. 1 004 192 чел.
3. В состав области входят 21 район, 4 городских района (в г. Иваново – Ленинский, Советский, Октябрьский, Фрунзенский), 6 городов областного подчинения, 11 городов районного подчинения и 31 рабочий поселок.

4. В объеме промышленного производства выделяются легкая промышленность (32,8% – самая высокая в России), электроэнергетика (24%), машиностроение (20%), пищевая промышленность (18%) и деревообработка (3%).
5. Ведущая отрасль сельского хозяйства – животноводство молочно-мясного направления, представлено льноводство, картофелеводство и лесное хозяйство.
6. Основные транспортные узлы региона – Иваново и Кинешма. Особенностью транспортной сети является отсутствие крупных транзитных потоков, за исключением волжского водного пути.
7. Через регион проходят две нитки нефтепровода Нижний-Новгород – Ярославль, предназначенные для поставок сибирской и урало-поволжской нефти на Ярославский, Московский и Киришский нефтеперерабатывающие заводы, а также для экспорта через балтийский порт Приморск.

*Источник: официальный портал Правительства Ивановской области (<http://www.ivanovoobl.ru/>), свободная энциклопедия "Википедия", (<https://ru.wikipedia.org>).*

## **5.2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ГОРОДА КИНЕШМА**

Кинешма – город (с 1777 г.) в Ивановской области России. Административный центр Кинешемского района, в состав которого не входит, образует городской округ Кинешма. Кинешма является вторым городом области по численности населения и промышленному развитию.

### **География**

Город расположен на правом берегу Волги (Горьковское водохранилище), в 400 км северо-восточнее Москвы, в 100 км от областного центра Иваново, и занимает площадь 48,9 кв. км, протянувшись вдоль берега реки более чем на 11 километров.

### **Физико-географические характеристики**

Кинешма находится недалеко от границы Ивановской области с Костромской (30 км) и Нижегородской (120 км) областями. Удаленность от Москвы – 400 км, от Иванова – 100 км, от Костромы – 90 км. Территориально городской округ Кинешма граничит с Кинешемским муниципальным районом. Рекой Волгой Кинешма разделена с городом Заволжск и, соответственно, Заволжским районом. Другие ближайшие города, расположенные на Волге: вверх по реке – Плес, вниз – Юрьеvec и Пучеж.

### **Природные особенности**

Территория города составляет 4890 га (2632 га – застроенные земли, 330 га – зеленые насаждения и 122 га – водные массивы). Город расположен в зоне так называемой "Волжской Швейцарии", ландшафтные и природно-климатические условия благоприятны для отраслей, связанных с оздоровлением и туризмом. Лесная зона (область расположена на стыке европейской тайги и смешанных лесов) может использоваться для организации баз отдыха, оздоровительных комплексов. В прилегающих лесах насчитывается более 140 видов птиц и свыше 20 видов диких млекопитающих.

### **Экология**

Несмотря на наличие крупных промышленных предприятий, Кинешма имеет довольно высокий экологический рейтинг и обладает богатейшими рекреационными возможностями: водные ресурсы, ландшафты. Город расположен в непосредственной близости к основным источникам сырья для деревопереработки и производства строительных материалов, что обуславливает развитие специальной промышленности. В непосредственной близости от центральной части города расположен парк 35-летия Победы, который составляет преимущественно сосновый бор.

### **Гидрология**

Главными реками Кинешмы являются Волга (Горьковское водохранилище) и ее правый приток Кинешемка, уровень которых поднят подпором Нижегородской ГЭС. В черте города в Волгу впадают еще несколько рек: Казоха, Томна, Черная речка. Все это



создает идеальные условия для отдыха на воде и проведения спортивных соревнований по водным видам спорта. На набережной реки Кинешемки расположен городской пляж.

### **Население**

По данным сайта ИвановоLIVE (<https://ivanovolive.ru/news/14180>) население г. Кинешма составило на 1 января 2019 года 82 019 чел.

### **Транспорт**

#### ***Автодорожный***

На юго-запад Кинешма – Иваново (Владимир, Кострома, Ярославль, Москва), на восток Р81 Кинешма – Юрьеvec – Пучеж (Нижний Новгород), на север (мост через р. Волга) Р101 Кинешма – Заволжск – Островское – Кострома. Протяженность улиц, проездов в городе 254 км, в том числе замощенных частей улиц 157 км. Внутригородские пассажирские перевозки осуществляются по 15 маршрутам, на которых задействовано 80 автобусов (ПАЗы). Ведется постоянная работа по увеличению количества автобусных маршрутов и открытию новых с учетом пожеланий жителей города. На пригородном сообщении задействовано 15 автобусов, которые связывают город со всеми населенными пунктами Кинешемского района. В междугородном сообщении ежедневно осуществляется до 105 рейсов, а в межобластном сообщении – до 10 рейсов в день. В городе построена западная объездная автодорога, которая соединяет автодорогу Р71 Ковров – Кинешма с кинешемским мостом через реку Волга. С целью снижения нагрузки транзитного транспорта на внутригородские дороги принято решение о строительстве кольцевой дороги на юго-востоке города. В конце 2009 года отреставрировано и открыто (бывший старый железнодорожный вокзал) в эксплуатацию здание новой автостанции, которая стала лучшей автостанцией в Ивановской области.

#### ***Железнодорожный***

Для обеспечения вывоза пассажиров в обращении имеются 2 пары пассажирских поездов и 2 пары пригородных: пригородное пассажирское сообщение Кинешма – Иваново (ежедневно), дальнего следования Кинешма – Москва (ежедневно). На территории станции Кинешма (расположена на 412 км от Москвы) имеется железнодорожный вокзал, спроектированный 21 декабря 1984 года и введенный в эксплуатацию 6 марта 1991 года. Здесь же на площади находится и старое здание вокзала (в 2011 году – 140 лет), которое используется как автостанция. Станция Кинешма осуществляет прием-отгрузку инертных, наливных грузов. Развернутая длина путей на территории Кинешмы составляет 80 км. На территории станции Кинешма имеется оборотное локомотивное депо для обслуживания локомотивов, средства экипировки локомотивов, действующее разворотное кольцо, старое здание паровозного депо. Станция Кинешма является тупиковой, однако, имеется железнодорожная ветка (пассажирское сообщение отсутствует) до города Наволоки. На противоположной стороне реки Волга находится станция Заволжск, на которой так же отсутствует пассажирское сообщение. На территории города, в 2 км от станции Кинешма, имеется также еще железнодорожная грузовая станция Кинешма-2, открытая для выполнения грузовых операций 20 июня 2007 года.

#### ***Речной***

Навигационный период (апрель – октябрь). Причал "Кинешма" находится в 663 км (по воде) от Москвы. Имеется современное здание речного вокзала. Основными видами деятельности ОАО "Кинешемский речной порт" являются: перевозка грузов и пассажиров, организация и выполнение погрузочно-разгрузочных работ, оказание платных услуг населению. Порт осуществляет техническое обслуживание и ремонт судов речного флота.

В состав порта входят объединенный грузовой район, на котором осуществляется перевозка грузов; имеются ремонтно-механизированные мастерские и железнодорожные пути.

Буксирно-грузовой флот порта осуществляет перевозки, как в районе деятельности порта, так и за его пределами (Москва, Санкт-Петербург, Нижний Новгород). Порт имеет выход на пять морей.

В 2010 ОАО "Кинешемский речной порт" был признан банкротом, часть оборудования порта и судов в настоящий момент распродана. До 2007 года порт осуществлял прием и обслуживание пассажиров на линии Нижний Новгород – Ярославль, однако в связи с убыточностью пассажирских перевозок, обслуживаемые линии скоростным флотом были закрыты. Речная переправа Кинешма – Заволжск – Кинешма, осуществляемая теплоходом "Москва-213", с 2009 года закрыта также в связи с убыточностью и перераспределением пассажиропотока между городами в отношении автобусного сообщения через пущенный в эксплуатацию мост через Волгу.

С мая по октябрь в Кинешме делают остановки пассажирские круизно-туристические теплоходы. Со стороны индивидуальных предпринимателей организованы ежедневные обзорные прогулки вдоль волжских берегов на частных судах.

### ***Воздушный***

Летает вертолет сообщением Кинешма – Кострома и Кинешма – Юрьевец. Полеты совершаются с конца апреля до начала сентября. Полеты осуществляет ОАО "Костромское авиапредприятие".

### **Достопримечательности**

В 2010 году город включен в перечень исторических поселений федерального значения.

### **Экономика**

Кинешма – второй по величине и экономическому потенциалу город Ивановской области.

### ***Промышленность***

Наибольший удельный вес в промышленном производстве занимают предприятия машиностроения – 43 % от общего объема обрабатывающих производств, текстильного и швейного производства – 24%, химического – 17%. В городе существует ряд промышленных предприятий.

Одно из самых старых предприятий города – "Электроконтакт", основанное в 1878 году русским изобретателем А. И. Бюксенмейстером. В настоящее время предприятие занимается производством изделий из металлических порошков и электроугольных изделий. Чуть позже в 1894 году шуйский купец Агапов П. Е. основал гончарно-изразцовый завод, сейчас это "Поликор", занимающийся производством огнеупоров.

Также существуют более новые предприятия, такие как, например, "Авто-Раут" (производство частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей).

На базе бывшего завода "Автоагрегат" сейчас функционирует предприятие "Кэй Эй Си" (производство частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей). На площадях бывшего "Автоагрегата" функционирует технопарк, уже сейчас в стадии реализации находится проект по производству железнодорожных вагонов (ЖелДорЭкспедиция).

Представителем химической промышленности является предприятие ООО "Дмитриевский химический завод – Производство", которое занимается изготовлением бутилацетата А и уксусной кислоты (пищевой) 70-80%.

В городе продолжают функционировать предприятия, занимающиеся пошивом верхней одежды ("Галс", "Швейная логистика и услуги", "Контур", "Мастер", "Маяк", "Вектор", "Вертикаль", "Агат", "Аврора"). Не на полную мощность, как в советские времена, но функционируют фабрика "Томна" и "Кинешемская прядильно-ткацкая фабрика" (производство хлопчатобумажных тканей, медицинских бинтов и салфеток).

Прядением хлопчатобумажных волокон занимаются "Кинешемская прядильная фабрика" и "Ветка-Текстиль", а переработкой отходов текстильных материалов (ватин) – "Ватекс-2000", "Персона-1", "Персона-2". Строительная сфера представлена следующими

предприятиями: "Кинешемский ДСК" (производство изделий из бетона для использования в строительстве), "СМУ-15" (ремонтно-строительные работы) и ПСФ "Форум" (строительные работы).

В пищевой промышленности продолжают работать предприятия: "Кинешемский хлебокомбинат" (производство кондитерских и хлебобулочных изделий), "Риат – хлебокомбинат г. Кинешма" (производство хлебобулочных изделий), "Риат – База" (производство муки и овсяных хлопьев), "Кинешемский молокозавод" (производство мороженого).

### **Торговля**

В городе действуют торговые предприятия крупнейших торговых сетей: "Магнит", "Пятерочка", "Дикси", "Эльдорадо", "Евросеть", "Связной" и другие. Функционирует несколько рынков, среди которых МУП "Центральная городская ярмарка" и его филиалы на улицах Вичугской, Макарова, Щорса. Среди самых крупных торговых объектов города стоит выделить: "Таганка" ("Адмирал"), гипермаркет "Адмирал", гипермаркет "Магнит", универмаг "Юбилейный", МУП "Центральная городская ярмарка". 17 ноября 2012 г. на улице Плесская открыт новый универсальный сельскохозяйственный рынок. В феврале 2014 г. завершено строительство очередного супермаркета сети "Риат-Маркет", на въезде в город по автомобильной трассе Р71. В июне 2017 завершено строительство первой очереди торгово-развлекательного центра "Лига Гранд" на перекрестке улиц Правды и 50-летия ВЛКСМ площадью 18000 кв. м.

### **Финансовая инфраструктура**

Количество банков и иных кредитных учреждений – 8.

### **Коммуникационная инфраструктура**

В городе представлены следующие виды связи:

- городская телефонная сеть "Ростелеком";
- сотовая связь: "Билайн"; МТС; "СМАРТС"; "Мегафон";
- сотовая связь третьего поколения (3G): "Билайн"; МТС; "Мегафон";
- сотовая связь стандарта IMT-450: "Ростелеком"
- почтовая: Почта России;

### **Медицина**

В городе действует развитая система муниципальных медицинских учреждений, включающая Станцию скорой медицинской помощи с филиалом, сеть Центральной районной больницы (ЦРБ) с отделениями и поликлиниками (в том числе детских). Работает ряд специализированных учреждений – стоматологическая поликлиника, женские консультации, родильный дом, неврологический, туберкулезный, наркологический диспансеры, психиатрическая больница, Станция переливания крови. Развивается и частная медицина. В 2009 году на базе ЦРБ создан сердечно-сосудистый центр, который был оснащен самым передовым оборудованием. В 2013 году открыто два новых отделения: отделение нефрологии и гемодиализа на 11 коек Медицинского частного учреждения дополнительного профессионального образования "Нефросовет" и отделение патологии новорожденных на 10 коек и отделение реанимации новорожденных на 3 койки. В 2014 году в Кинешме начал работу магнитно-резонансный томограф ЦРБ обслуживает пациентов города, района и близлежащих районов области. В 20 км от города расположены санаторий им. Станко и санаторий "Решма".

### **Образование**

Список учебных заведений города достаточно широк: В Кинешме 17 общеобразовательных школ. В том числе: средних общеобразовательных школ – 13, среди них Православная школа им. св. Князя А. Невского, школа-интернат и гимназия им. А. Н. Островского, лицей им. Д. А. Фурманова; основных общеобразовательных школ – 4. Дополнительное образование детей проводится в детской школе искусств и детской

художественной школе. В городе 2 муниципальных образовательных учреждения дополнительного образования детей "Центр внешкольной работы" и "Центр развития творчества детей и юношества". В Кинешме функционируют 34 дошкольных образовательных учреждения.

В Кинешме 10 средне-специальных учебных заведений: экономический, текстильный (филиал ИГТА), химико-технологический, технологический (интернат) техникумы; педагогический колледж; медицинский колледж; профессиональные училища № 13, № 32, № 36 и № 38.

В городе открыты 3 филиала московских и ивановских высших учебных заведений: Московский государственный индустриальный университет, Ивановская государственная текстильная академия и Современная гуманитарная академия.

### **Спорт**

Ежегодно в городе в акватории реки Кинешемки проводится один из этапов чемпионата России по водно-моторному спорту. Город принимает участие и в ежегодных соревнованиях "Лыжня России", собирая лыжников кинешемцев и спортсменов из других районов области.

### **Выводы**

1. Город Кинешма расположен на правом берегу Волги (Горьковское водохранилище), в 400 км северо-восточнее Москвы, в 100 км от областного центра Иваново, и занимает площадь 48,9 кв. км.
2. Кинешма находится недалеко от границы Ивановской области с Костромской (30 км) и Нижегородской (120 км) областями. Территориально городской округ Кинешма граничит с Кинешемским муниципальным районом.
3. Несмотря на наличие крупных промышленных предприятий, Кинешма имеет довольно высокий экологический рейтинг и обладает богатейшими рекреационными возможностями: водные ресурсы, ландшафты.
4. Население г. Кинешма составило на 1 января 2019 года 82 019 чел.
5. Город Кинешма обеспечен различными видами транспорта (основные – автодорожный, железнодорожный).
6. Кинешма – второй по величине и экономическому потенциалу город Ивановской области. Наибольший удельный вес в промышленном производстве занимают предприятия машиностроения – 43 % от общего объема обрабатывающих производств, текстильного и швейного производства – 24%, химического – 17%.

*Источник: свободная энциклопедия "Википедия", (<https://ru.wikipedia.org>), портал ИвановоLIVE (<https://ivanovolive.ru>).*

### **5.3. ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Идентификация Объектов оценки выполнена на основании документов, предоставленных Оценщику, и данных, полученных в ходе визуального осмотра, проведенного 03 марта 2019 года по адресу места нахождения Объектов: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Маршала Василевского, д.1.

Объекты оценки – объекты недвижимого имущества в количестве 13 единиц, принадлежащие ОАО "КМК" на праве собственности, и право аренды земельного участка (кадастровый номер 37:25:011120:5).

Объекты оценки располагаются в примышленной зоне – в квартале, ограниченном с севера р. Волга, с востока и юго-востока – р. Казоха, с юга и юго-запада – ул. Маршала Василевского, с запада – Бакунинским пер.

Интенсивность пешеходных потоков рядом с местом расположения Объектов оценки – низкая.

**Рисунок 5.3. Локальное местоположение Объектов оценки**





Источник: <https://yandex.ru/maps/>.

**Рисунок 5.4. Локальное местоположение Объектов оценки (фото со спутника)**



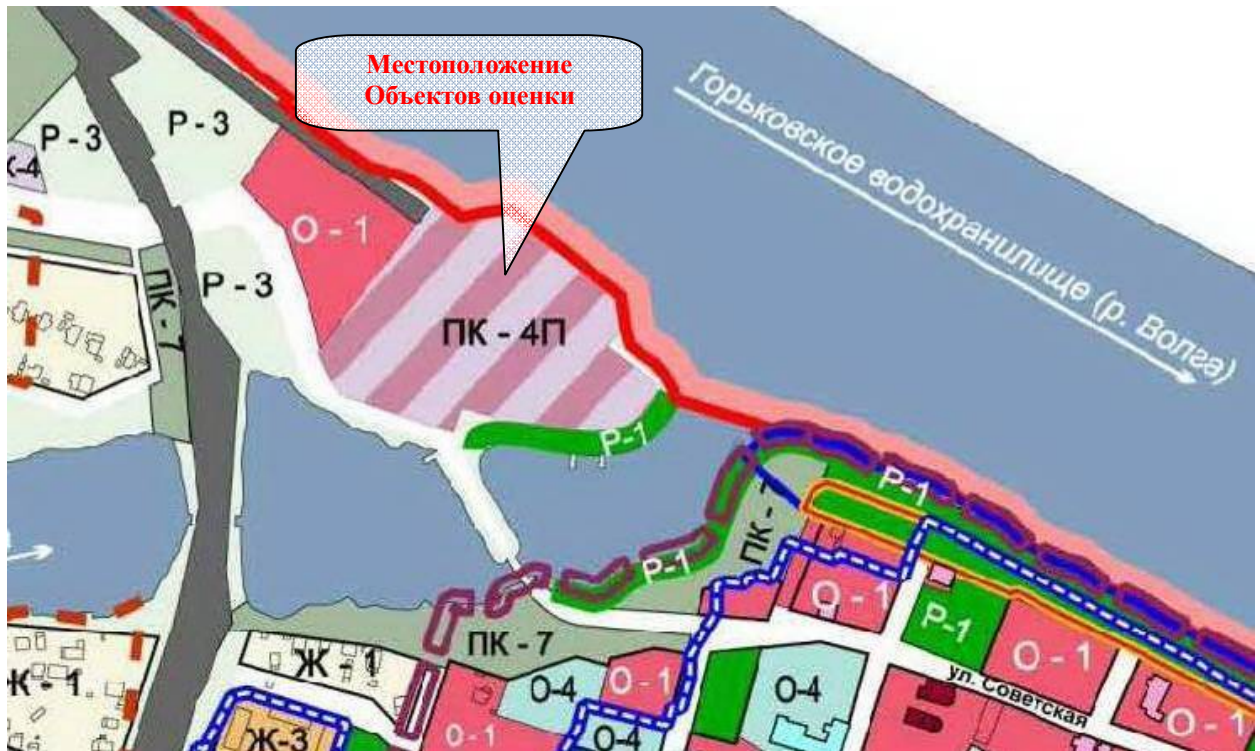
Источник: <https://yandex.ru/maps/>.

**Градостроительное зонирование территории расположения Объектов оценки**

Расположение Объектов оценки на карте градостроительного зонирования г. Кинешма в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Кинешма Ивановской области представлено на рисунке ниже.

**Рисунок 5.5. Местоположение Объектов оценки в соответствии с ПЗЗ ГО Кинешма**





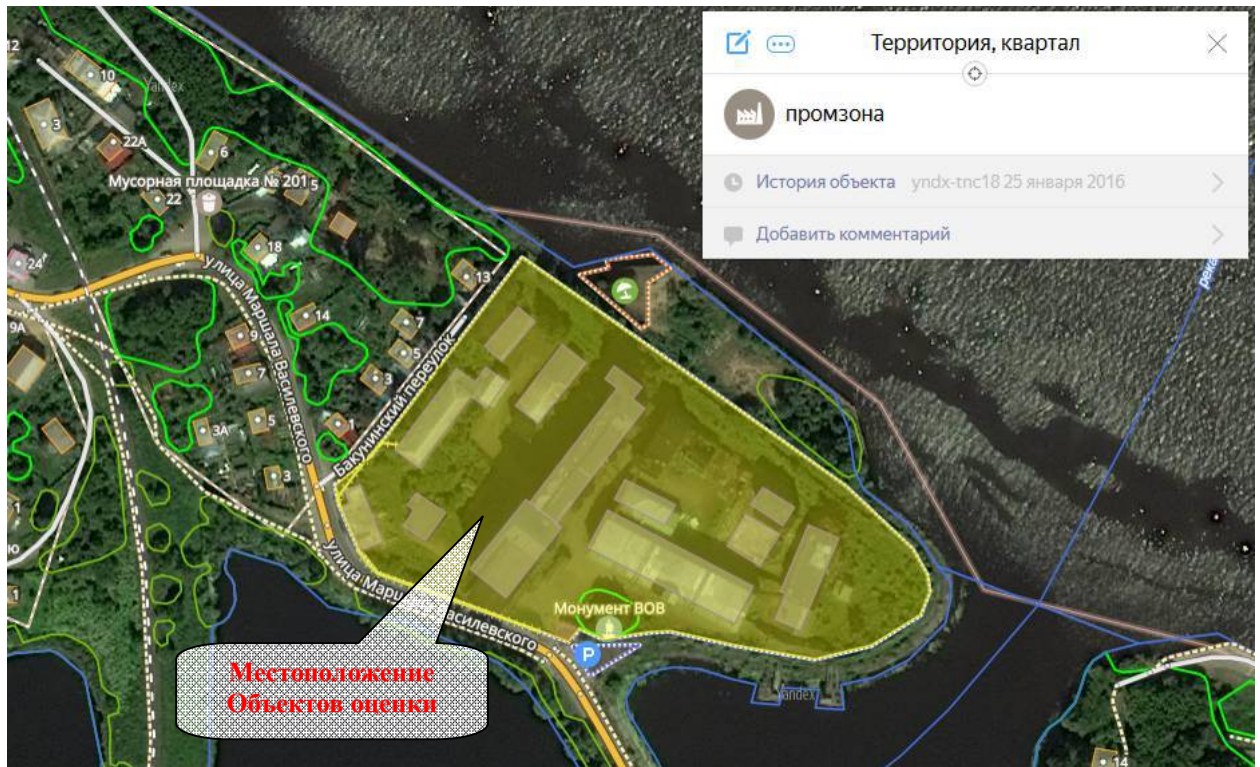
**ПК - 4П** Зона объектов пищевой промышленности IV класса

Источник: <http://www.admkineshma.ru/podrazd/arhitektura/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki.php>  
 (<http://www.admkineshma.ru/regulatory/grad/files/karta.jpg>).

### Характер окружающей застройки

Ближайшее окружение Объектов оценки представлено индустриальной застройкой (зданиями и сооружениями производственно-складского назначения), что проиллюстрировано на рисунке ниже.

**Рисунок 5.6. Ближайшее окружение Объектов оценки**



Источник: <https://yandex.ru/maps/>.

### **Транспортная доступность**

Ближайшая остановка общественного транспорта находится на расстоянии порядка 700 м пешего маршрута по адресу ул. им. Ленина, д. 34/1: автобусы №№ 1-3, 3А, 4-11, 13, 15, 222, 270, 271, 274, 276, 280, 328, 329.

Таким образом, *доступность общественным транспортом* Объектов оценки оценивается как "нормальная".

Движение автотранспорта по ул. Маршала Василевского осуществляется в двустороннем порядке. Расстояние до ближайшей развязки с трассой на Москву (М-7) автомобильным маршрутом – порядка 100 км<sup>1</sup>.

Интенсивность транспортных потоков рядом с местом расположения Объектов оценки (по ул. Маршала Василевского) – низкая. Загруженность путей при выезде на крупные магистрали – средняя или ниже средней, в зависимости от дня недели и времени суток.

Транспортная доступность к Объектам оценки легковым автотранспортом осуществляется без ограничений со стороны ул. Маршала Василевского. Подъездные пути заасфальтированы, состояние подъездных путей – нормальное.

Таким образом, *доступность автомобильным транспортом* Объектов оценки оценивается как "нормальная".

На основании вышеизложенного, в целом транспортную доступность оцениваемого Объектов можно охарактеризовать как "нормальная".

### **Условия парковки**

Парковка автотранспорта осуществляется на территории Объектов оценки (территории земельного участка на праве аренды – Объекта оценки № 14) или на ул. Маршала Василевского. Таким образом, в целом качество парковки можно охарактеризовать как "нормальное".

### **Инженерная инфраструктура**

Район расположения Объектов оценки обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями.

### **Экологическая обстановка**

Экологическая обстановка – нормальная, что связано, в частности, с непосредственной близостью водных объектов (р. Волга и р. Казоха).

### **Выводы из анализа местоположения**

- расположение в промышленной зоне (зона объектов пищевой промышленности IV класса);
- доступность общественным транспортом – нормальная, автомобильным транспортом – нормальная. В целом транспортная доступность – нормальная;
- интенсивность пешеходных потоков – низкая;
- интенсивность транспортных потоков – низкая;
- качество парковки – нормальное;
- обеспеченность района всеми необходимыми инженерными коммуникациями;
- экологическая обстановка – нормальная.

## **5.4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Описание объекта оценки представляет собой детальное перечисление фактических данных, включая юридические аспекты, информацию о владельце, а также информацию относительно существенных природных характеристик.

<sup>1</sup> Расстояние до ближайшей остановки наземного общественного транспорта, а также до крупных магистралей в ближайшем окружении (автомобильный маршрут) определялось путем прокладки данных маршрутов техническими средствами Яндекс-карт (<https://yandex.ru/maps/>).

#### **5.4.1. Описание земельного участка на праве аренды (Объекта оценки № 14)**

Объектом оценки № 14 является земельный участок из земель населенных пунктов, расположенный в г. Кинешма, принадлежащий на праве аренды ОАО "КМК".

Описание Объекта оценки № 14 выполнено на основании визуального осмотра, проведенного 03 марта 2019 года Оценщиком по адресу местонахождения Объектов оценки, а также на основании документации и иной информации, предоставленной в распоряжение Оценщика Заказчиком.

**Адрес:** Ивановская область, г. Кинешма, ул. Маршала Василевского, д.1.

**Кадастровый номер:** 37:25:011120:5.

#### **Сведения об имущественных правах**

Согласно Кадастровой выписке о земельном участке кад. номер 37:25:011120:5 от 23.03.2018 г. № 37/ИСХ/18-75687, земельный участок принадлежит на праве аренды ОАО "КМК".

Согласно Акту приема-передачи к договору аренды № 3062 от 12.05.2008 г. Администрация ГО Кинешма предоставила, а ОАО "КМК" принял в аренду земельный участок из земель населенных пунктов кад. номер 37:25:011120:5.

По данным Справочной информации по объектам недвижимости в режиме online Росреестра (<https://rosreestr.ru>) по объекту кад. номер 37:25:011120:5 зарегистрировано ограничение прав – аренда № 37-37-05/038/2008-336 от 25.06.2008 г.

Согласно копии договора аренды земельного участка № 3062 от 12.05.2008 г. срок аренды устанавливается на 20 лет.

**Правопритязания:** сведения отсутствуют.

**Заявленные в судебном порядке права требования:** сведения отсутствуют.

**Балансовая стоимость:** сведения не предоставлены.

В ст. 11 №135-ФЗ указано, что в отчете об оценке должно быть указано "точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – реквизиты юридического лица и при наличии балансовая стоимость данного объекта оценки".

В п. 8 ФСО № 3 указано, что вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения, в том числе (п. 8ж ФСО № 3): "Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)".

Законодательство в области оценочной деятельности не содержит указания об обязательном приведении в отчете об оценке балансовой стоимости объекта оценки, в том числе, принадлежащего юридическому лицу.

Таким образом, отсутствие сведений о балансовой стоимости не оказывает влияния на процесс и результат оценки.

**Кадастровая стоимость:** 24 152 937,38 руб.

**Физические характеристики:** земельный участок имеет неправильную форму. По природным условиям земельный участок представляет собой ровную поверхность, без существенных перепадов высот, обладает ровным спланированным рельефом (разработан). Участок имеет кирпичное ограждение в нормальном (удовлетворительном) состоянии.

**Категория земель:** земли населенных пунктов.

**Разрешенное использование:** для размещения нежилых производственных зданий<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> По данным Кадастровой выписки о земельном участке кад. номер 37:25:011120:5 от 23.03.2018 г. № 37/ИСХ/18-75687.



**Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов капитального строительства:** 37:25:011120:19, 37:25:011120:18, 37:25:011120:17, 37:25:011120:16, 37:25:011120:15, 37:25:011120:14, 37:25:011120:13, 37:25:011120:12, 37:25:011120:11, 37:25:011120:10, 37:25:011120:9, 37:25:011120:7<sup>1</sup>.

**Фактическое использование:** расположены здания и сооружения Кинешемского мукомольного комбината.

#### **Количественные и качественные характеристики**

По данным, предоставленным Заказчиком, результатам осмотра и с учетом Проекта границ земельного участка по улице Маршала Василевского, д. 1 в г. Кинешме Ивановской обл., утвержденного постановлением главы администрации ГО Кинешма № 3590 от 11.12.2007 г. оцениваемый участок обеспечен ж/д веткой (2 ж/д тупика). Собственником ветки являются РЖД, состояние требует ремонта. Таким образом, ветка может быть использована при заключении соответствующего договора с РЖД и выполнении ремонтных работ.

ОАО "КМК" имеет подключение основного электрического кабеля к сетям ПАО "МРСК Центра и Приволжья", питание резервного кабеля произведено от сетей ОАО "Кинешемская ГЭС". В силу повреждения основного кабеля производилось потребление электроэнергии через резервный кабель. В связи с фактом бездоговорного потребления электрической энергии со стороны ОАО "КМК" ОАО "Кинешемская ГЭС" ввело в отношении ОАО "КМК" полное ограничение режима потребления электроэнергии. Таким образом, оцениваемый участок рассматривается как имеющий техническую возможность обеспечения электричеством, но, в то же время, с существующей необходимостью подключения к сетям электроснабжения.

На основании заявления ОАО "КМК" (вх. № ОПО-16-292 от 23.09.2015) производственный объект "Котельная" был исключен из государственного реестра опасных производственных объектов (по причине его разрушения). Соответственно, Объект оценки № 14 не обеспечен теплоснабжением. Остальные системы не эксплуатируются (в связи с отсутствием эксплуатации зданий), консервация не производилась, что влияет на состояние систем. Таким образом, состояние коммуникаций для оцениваемого Объекта может быть принято как "требуется подключение".

Краткое описание основных количественных и качественных характеристик оцениваемого земельного участка на праве аренды приведено в таблице ниже.

**Таблица 5.1. Основные характеристики Объекта оценки № 14**

<b>Характеристики</b>	<b>Значение</b>
Адрес	Ивановская область, г. Кинешма, ул. Маршала Василевского, д.1
Кадастровый номер	37:25:011120:5
Имущественные права	Аренда ОАО "КМК" на 20 лет с 12.05.2008 г.
Тип объекта	Земельный участок
Площадь, кв. м	29 975,0
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения нежилых производственных зданий
Тип земельного участка	Застроенный
Форма	Неправильная
Степень разработки, рельеф (инженерно-геологические условия)	Ровный спланированный рельеф (разработан)
Наличие свободного подъезда к участку (свободный либо через соседние участки или в объезд)	Свободный
Наличие железнодорожной ветки	Есть
Наличие ограждения	Кирпичное в нормальном (удовлетворительном) состоянии

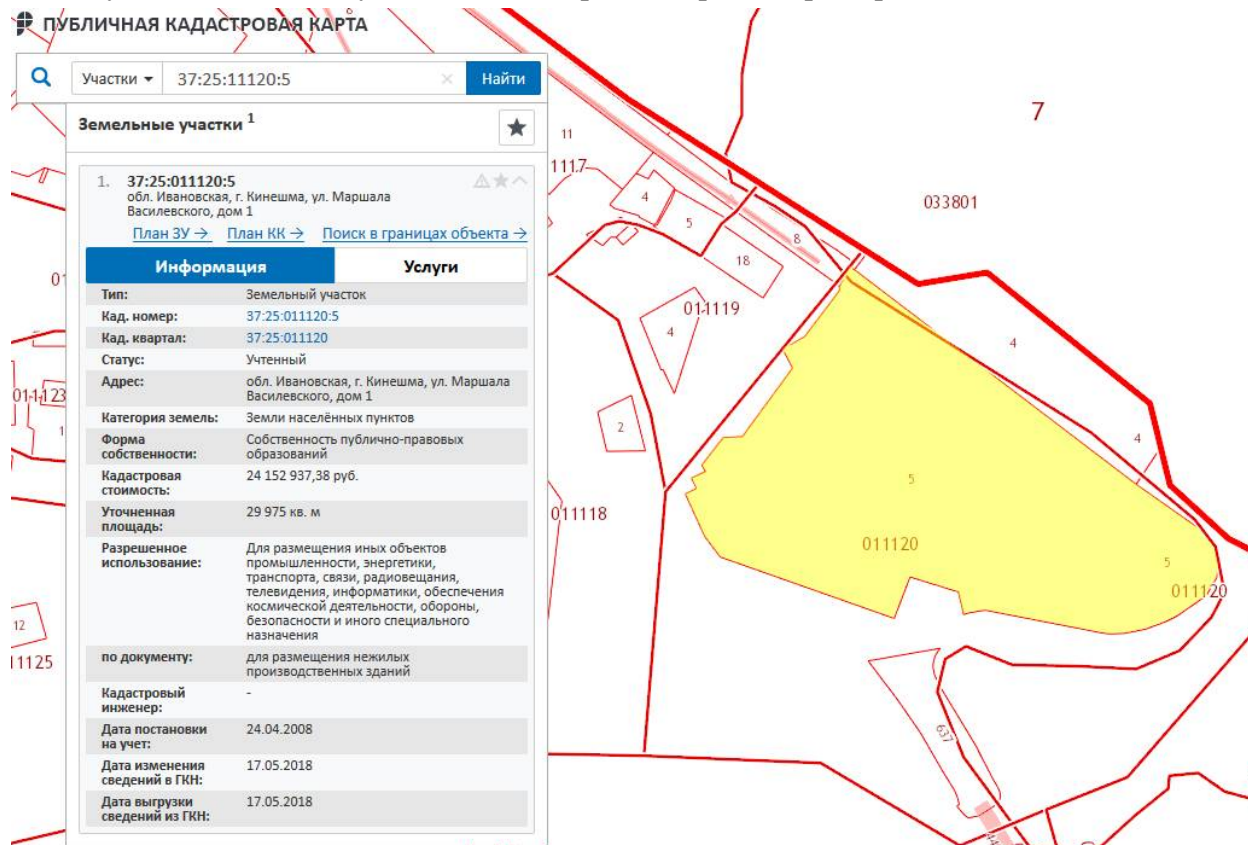
<sup>1</sup> По данным Кадастровой выписки о земельном участке кад. номер 37:25:011120:5 от 23.03.2018 г. № 37/ИСХ/18-75687.

Характеристики	Значение
Наличие электроснабжения	Требуется подключение
Наличие иных коммуникаций (водоснабжения, канализации, теплоснабжения, коммуникационных связей)	Требуется подключение
Транспортная доступность	Нормальная

Источник: архив Оценщика.

Сведения об Объекте оценки № 14 по данным Публичной кадастровой карты Росреестра приведены на рисунке ниже.

**Рисунок 5.7. Данные публичной кадастровой карты Росреестра – Объект оценки № 14**



Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru/>.

Общие виды оцениваемого участка на праве аренды на дату оценки 03 марта 2019 года приведены на фотографиях ниже.



Источник: архив Оценщика.

#### 5.4.2. Описание улучшений земельного участка (Объектов оценки №№ 1-13)

Земельный участок в составе Объектов оценки улучшен зданиями и сооружениями, так же входящими в состав Объектов оценки (Объектами оценки №№ 1-13).



Описание Объектов оценки №№ 1-13 выполнено на основании визуального осмотра, проведенного 03 марта 2019 года Оценщиком по адресу местонахождения Объектов оценки, а также на основании документации и иной информации, предоставленной в распоряжение Оценщика Заказчиком.

**Адрес:** Ивановская область, г. Кинешма, ул. Маршала Василевского, д.1.

**Сведения об имущественных правах**

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 25.01.2019 г. № 37-0-1-87/4011/2019-13, Объекты оценки №№ 1-13 принадлежали (принадлежат) за период с 01.01.2014 г. по 24.01.2019 г. на праве собственности ОАО "КМК".

**Правопритязания:** сведения отсутствуют.

**Заявленные в судебном порядке права требования:** сведения отсутствуют.

**Балансовая стоимость:** сведения не предоставлены.

Согласно доводам, приведенным выше в разделе 5.4.1, законодательство в области оценочной деятельности не содержит указания об обязательном приведении в отчете об оценке балансовой стоимости объекта оценки, в том числе, принадлежащего юридическому лицу. Таким образом, отсутствие сведений о балансовой стоимости не оказывает влияния на процесс и результат оценки.

**Фактическое использование:** не используются.

Оценщику были предоставлены Технические паспорта на Объекты оценки №№ 1-11. С учетом сведений техпаспортов, Выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 25.01.2019 г. № 37-0-1-87/4011/2019-13, Справочной информации по объектам недвижимости в режиме online Росреестра (<https://rosreestr.ru>) в таблице ниже представлено краткое описание оцениваемых зданий и сооружений (в том числе их физические характеристики).

**Таблица 5.2. Основные характеристики Объектов оценки №№ 1 и 2**

Характеристики	Объект оценки № 1	Объект оценки № 2
Местоположение	Ивановская область, г. Кинешма, ул. Маршала Василевского, д.1	Ивановская область, г. Кинешма, ул. Маршала Василевского, д.1
Литера	Лит. В, В1, В2	Лит. К, К1
Кадастровый номер	37:25:011120:9	37:25:011120:15
Кадастровая стоимость	431 157,9	2 125 771,43
Наименование	Сооружение (Рабочая башня элеватора)	Нежилое здание (Строительный цех)
Год постройки	1930	1960
Имущественные права	Собственность ОАО "КМК"	Собственность ОАО "КМК"
Вид, номер и дата государственной регистрации права	№ 37-01/25-5/2002-314 от 13.05.2002 (Собственность)	№ 37-01/25-5/2002-317 от 13.05.2002 (Собственность)
Строительный объем, куб. м	34 272	903
Общая площадь, кв. м	1 969,8	189,1
Площадь застройки, кв. м	1 070,1	243,1
Этажность	7	1
Средняя (преобладающая) высота этажа, м	4,80	3,95
Наличие подземной части	Нет	Нет
Материал стен (ограждающие конструкции)	Ж/б плиты	Ж/б блоки, кирпичные
Материал перекрытий (несущие конструкции)	Жж/б плиты	Ж/б плиты
Наличие отопления по техпаспорту	Нет	Есть
Класс конструктивной системы здания согласно классификации КО-ИНВЕСТ	КС-3	КС-1
Доступ к объекту	Свободный	Свободный
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Нет
Наличие холодильных камер	Нет	Нет

Характеристики	Объект оценки № 1	Объект оценки № 2
Состояние здания (физическое состояние объекта) <sup>1</sup>	Частично удовлетворительное, частично требуется ремонт (неудовлетворительное)	Частично удовлетворительное, частично требуется ремонт (неудовлетворительное)
Функциональное назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское
Транспортная доступность	Нормальная	Нормальная

Источник: архив Оценщика.

Таблица 5.3. Основные характеристики Объектов оценки №№ 3 и 4

Характеристики	Объект оценки № 3	Объект оценки № 4
Местоположение	Ивановская область, г. Кинешма, ул. Маршала Василевского, д.1	Ивановская область, г. Кинешма, ул. Маршала Василевского, д.1
Литера	Лит. Л	Лит. А, А1
Кадастровый номер	37:25:011120:16	37:25:011120:7
Кадастровая стоимость	5 712 263,23	18 306 454,63
Наименование	Нежилое здание (Материальный склад)	Нежилое здание (Административно-бытовой корпус)
Год постройки	1962	1967
Имущественные права	Собственность ОАО "КМК"	Собственность ОАО "КМК"
Вид, номер и дата государственной регистрации права	№ 37-01/25-5/2002-316 от 13.05.2002 (Собственность)	№ 37-01/25-5/2002-313 от 13.05.2002 (Собственность)
Строительный объем, куб. м	3 104	4 405
Общая площадь, кв. м	539,2	873,2
Площадь застройки, кв. м	515,2	612,5
Этажность	3	2
Средняя (преобладающая) высота этажа, м	4,50	3,44
Наличие подземной части	Нет	Нет
Материал стен (ограждающие конструкции)	Кирпичные	Кирпичные
Материал перекрытий (несущие конструкции)	Деревянные	Ж/б плиты
Наличие отопления по техпаспорту	Нет	Есть
Класс конструктивной системы здания согласно классификации КО-ИНВЕСТ	КС-2	КС-1
Доступ к объекту	Свободный	Свободный
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Нет
Наличие холодильных камер	Нет	Нет

<sup>1</sup> Здесь и далее состояние зданий принято с учетом необходимости ремонта их внутренних помещений.

В рамках настоящей работы Оценщик использует следующую градацию состояния зданий (составленную с учетом Методики определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404):

**"Отличное (новое)"** – здание новое, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) не более 10 лет назад. Фасад здания выполнен из высококачественных строительных материалов. Не имеет заметных дефектов и не требует ремонта.

**"Хорошее (нормальное)"** – здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад. Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ. Отделка фасада здания имеет небольшие дефекты, которые не влияют в целом на привлекательность облика здания и могут быть устранены с помощью небольшой косметической реставрации.

**"Удовлетворительное"** – здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад. Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. Отделка фасада здания имеет дефекты, влияющие на привлекательность облика здания.

**"Неудовлетворительное"** – эксплуатация конструктивных элементов здания возможна лишь при условии значительного капитального ремонта или, в зависимости от их состояния, после полной смены конструктивного элемента.

Характеристики	Объект оценки № 3	Объект оценки № 4
Состояние здания (физическое состояние объекта)	Частично удовлетворительное, частично требуется ремонт (неудовлетворительное)	Частично удовлетворительное, частично требуется ремонт (неудовлетворительное)
Функциональное назначение объекта	Производственно-складское	Административно-бытовое
Транспортная доступность	Нормальная	Нормальная

Источник: архив Оценщика.

**Таблица 5.4. Основные характеристики Объектов оценки №№ 5 и 6**

Характеристики	Объект оценки № 5	Объект оценки № 6
Местоположение	Ивановская область, г. Кинешма, ул. Маршала Василевского, д.1	Ивановская область, г. Кинешма, ул. Маршала Василевского, д.1
Литера	Лит. М	Лит. Е
Кадастровый номер	37:25:011120:17	37:25:011120:12
Кадастровая стоимость	3 788 633,59	12 126 283,98
Наименование	Нежилое здание (Автотранспортный цех)	Нежилое здание (Мельница-3)
Год постройки	1960	1911
Имущественные права	Собственность ОАО "КМК"	Собственность ОАО "КМК"
Вид, номер и дата государственной регистрации права	№ 37-01/25-5/2002-318 от 13.05.2002 (Собственность)	№ 37-01/25-5/2002-319 от 13.05.2002 (Собственность)
Строительный объем, куб. м	1 626 <sup>1</sup>	6 432
Общая площадь, кв. м	346,7	1 305,7
Площадь застройки, кв. м	428,0	415,8
Этажность	1	6
Средняя (преобладающая) высота этажа, м	3,80	3,80
Наличие подземной части	Нет	Нет
Материал стен (ограждающие конструкции)	Кирпичные	Кирпичные
Материал перекрытий (несущие конструкции)	Ж/б плиты	Ж/б монолит
Наличие отопления по техпаспорту	Есть	Есть
Класс конструктивной системы здания согласно классификации КО-ИНВЕСТ	КС-1	КС-1
Доступ к объекту	Свободный	Свободный
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Нет
Наличие холодильных камер	Нет	Нет
Состояние здания (физическое состояние объекта)	Частично удовлетворительное, частично требуется ремонт (неудовлетворительное)	Требуется ремонт (неудовлетворительное)
Функциональное назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское
Транспортная доступность	Нормальная	Нормальная

Источник: архив Оценщика.

**Таблица 5.5. Основные характеристики Объектов оценки №№ 7 и 8**

Характеристики	Объект оценки № 7	Объект оценки № 8
Местоположение	Ивановская область, г. Кинешма, ул. Маршала Василевского, д.1	Ивановская область, г. Кинешма, ул. Маршала Василевского, д.1
Литера	Лит. Д	Лит. Н
Кадастровый номер	37:25:011120:11	37:25:011120:18
Кадастровая стоимость	21 114 426,47	3 737 186,57
Наименование	Нежилое здание (Мельница-2)	Нежилое здание (Производственно-техническая лаборатория)
Год постройки	1909	1963

<sup>1</sup> Сведения в техпаспорте не приведены: определено согласно площади застройки и высоте этажа (с учетом количества этажей).

Характеристики	Объект оценки № 7	Объект оценки № 8
Имущественные права	Собственность ОАО "КМК"	Собственность ОАО "КМК"
Вид, номер и дата государственной регистрации права	№ 37-01/25-5/2002-320 от 13.05.2002 (Собственность)	№ 37-01/25-5/2002-312 от 13.05.2002 (Собственность)
Строительный объем, куб. м	9 254	1 516 <sup>1</sup>
Общая площадь, кв. м	2 273,5	341,7
Площадь застройки, кв. м	571,4	216,6
Этажность	5	2
Средняя (преобладающая) высота этажа, м	3,40	3,50
Наличие подземной части	Нет	Нет
Материал стен (ограждающие конструкции)	Кирпичные	Кирпичные
Материал перекрытий (несущие конструкции)	Ж/б плиты	Ж/б плиты
Наличие отопления по техпаспорту	Есть	Есть
Класс конструктивной системы здания согласно классификации КО-ИНВЕСТ	КС-1	КС-1
Доступ к объекту	Свободный	Свободный
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Нет
Наличие холодильных камер	Нет	Нет
Состояние здания (физическое состояние объекта)	Частично удовлетворительное, частично требуется ремонт (неудовлетворительное)	Частично удовлетворительное, частично требуется ремонт (неудовлетворительное)
Функциональное назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское
Транспортная доступность	Нормальная	Нормальная

Источник: архив Оценщика.

**Таблица 5.6. Основные характеристики Объектов оценки №№ 9 и 10**

Характеристики	Объект оценки № 9	Объект оценки № 10
Местоположение	Ивановская область, г. Кинешма, ул. Маршала Василевского, д.1	Ивановская область, г. Кинешма, ул. Маршала Василевского, д.1
Литера	Лит. О	Лит. Ж
Кадастровый номер	37:25:011120:19	37:25:011120:13
Кадастровая стоимость	171 169,15	43 035 682,26
Наименование	Нежилое здание (Помещение для хранения керосина)	Нежилое здание (Склад готовой продукции)
Год постройки	1961	1963
Имущественные права	Собственность ОАО "КМК"	Собственность ОАО "КМК"
Вид, номер и дата государственной регистрации права	№ 37-01/25-5/2002-321 от 13.05.2002 (Собственность)	№ 37-01/25-5/2002-315 от 13.05.2002 (Собственность)
Строительный объем, куб. м	47	27 470 <sup>2</sup>
Общая площадь, кв. м	14,7	5 934,0
Площадь застройки, кв. м	18,8	1 615,9
Этажность	1	4
Средняя (преобладающая) высота этажа, м	2,50	4,05
Наличие подземной части	Нет	Нет
Материал стен (ограждающие конструкции)	Кирпичные	Ж/б блоки, кирпичные
Материал перекрытий (несущие конструкции)	Ж/б плиты	Ж/б плиты
Наличие отопления по техпаспорту	Нет	Есть
Класс конструктивной системы здания согласно классификации КО-ИНВЕСТ	КС-1	КС-1

<sup>1</sup> Сведения в техпаспорте не приведены: определено согласно площади застройки и высоте этажа (с учетом количества этажей).

<sup>2</sup> Сведения в техпаспорте не приведены: определено согласно площади застройки и высоте здания (согласно совокупности высот всех этажей в силу их различия).

Характеристики	Объект оценки № 9	Объект оценки № 10
Доступ к объекту	Свободный	Свободный
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Нет
Наличие холодильных камер	Нет	Нет
Состояние здания (физическое состояние объекта)	Частично удовлетворительное, частично требуется ремонт (неудовлетворительное)	Частично удовлетворительное, частично требуется ремонт (неудовлетворительное)
Функциональное назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское
Транспортная доступность	Нормальная	Нормальная

Источник: архив Оценщика.

**Таблица 5.7. Основные характеристики Объектов оценки №№ 11 и 12**

Характеристики	Объект оценки № 11	Объект оценки № 12
Местоположение	Ивановская область, г. Кинешма, ул. Маршала Василевского, д.1	Ивановская область, г. Кинешма, ул. Маршала Василевского, д.1
Литера	Лит. Г	Не зарегистрирован в ЕГРП
Кадастровый номер	37:25:011120:10	–
Кадастровая стоимость	7 723 418,76	–
Наименование	Сооружение (Элеватор)	Нежилое здание (Административное здание с гаражом)
Год постройки	1961	Н/д
Имущественные права	Собственность ОАО "КМК"	Собственность ОАО "КМК"
Вид, номер и дата государственной регистрации права	№ 37-01/25-5/2002-323 от 13.05.2002 (Собственность)	Не зарегистрирован в ЕГРП
Строительный объем, куб. м	37 422	632 <sup>1</sup>
Общая площадь, кв. м	1 799,9	186,0 <sup>2</sup>
Площадь застройки, кв. м	1 132,8	93,0 <sup>3</sup>
Этажность	6	2
Средняя (преобладающая) высота этажа, м	4,95	3,40
Наличие подземной части	Нет	Нет
Материал стен (ограждающие конструкции)	Кирпичные, колонны ж/б	Кирпичные
Материал перекрытий (несущие конструкции)	Ж/б плиты	Ж/б плиты
Наличие отопления по техпаспорту	Нет	Есть
Класс конструктивной системы здания согласно классификации КО-ИНВЕСТ	КС-1	КС-1
Доступ к объекту	Свободный	Свободный
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет	Нет
Наличие холодильных камер	Нет	Нет
Состояние здания (физическое состояние объекта)	Частично удовлетворительное, частично требуется ремонт (неудовлетворительное)	Частично хорошее (нормальное), частично удовлетворительное
Функциональное назначение объекта	Производственно-складское	Административно-бытовое
Транспортная доступность	Нормальная	Нормальная

Источник: архив Оценщика.

**Таблица 5.8. Основные характеристики Объекта оценки № 13**

Характеристики	Объект оценки № 13
Местоположение	Ивановская область, г. Кинешма, ул. Маршала Василевского, д.1
Литера	Не зарегистрирован в ЕГРП
Кадастровый номер	–
Кадастровая стоимость	–

<sup>1</sup> Соответственно площади застройки, средней высоте этажа и количеству этажей.

<sup>2</sup> По внешнему обмеру.

<sup>3</sup> Соответственно количеству этажей и общей площади (по внешнему обмеру).



Характеристики	Объект оценки № 13
Наименование	Нежилое сооружение (Проходная)
Год постройки	Н/д
Имущественные права	Собственность ОАО "КМК"
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Не зарегистрирован в ЕГРП
Строительный объем, куб. м	241 <sup>1</sup>
Общая площадь, кв. м	67,0 <sup>2</sup>
Площадь застройки, кв. м	67,0 <sup>3</sup>
Этажность	1
Средняя (преобладающая) высота этажа, м	3,60
Наличие подземной части	Нет
Материал стен (ограждающие конструкции)	Кирпичные
Материал перекрытий (несущие конструкции)	Ж/б плиты
Наличие отопления по техпаспорту	Есть
Класс конструктивной системы здания согласно классификации КО-ИНВЕСТ	КС-1
Доступ к объекту	Свободный
Наличие грузоподъемных механизмов	Нет
Наличие холодильных камер	Нет
Состояние здания (физическое состояние объекта)	Частично удовлетворительное, частично требуется ремонт (неудовлетворительное)
Функциональное назначение объекта	Административное
Транспортная доступность	Нормальная

Источник: архив Оценщика.

Выборочные фотографии по результатам осмотра оцениваемых объектов на дату оценки 03 марта 2019 года приведены ниже.



Объект оценки № 1: Рабочая башня элеватора (затоплена)



Объект оценки № 2: Строительный цех

<sup>1</sup> Соответственно площади застройки, средней высоте этажа и количеству этажей.

<sup>2</sup> По внешнему обмеру.

<sup>3</sup> Соответственно количеству этажей и общей площади (по внешнему обмеру).





Объект оценки № 2: Строительный цех



Объект оценки № 3: Материальный склад



Объект оценки № 4: Административно-бытовой корпус

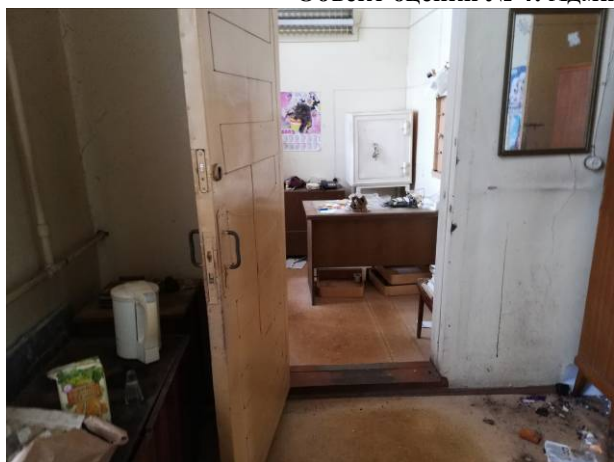


Объект оценки № 4: Административно-бытовой корпус





Объект оценки № 4: Административно-бытовой корпус



Объект оценки № 4: Административно-бытовой корпус



Объект оценки № 4: Административно-бытовой корпус



Объект оценки № 4: Административно-бытовой корпус







Объект оценки № 4: Административно-бытовой корпус



Объект оценки № 5: Автотранспортный цех



Объект оценки № 6: Мельница-3



Объект оценки № 7: Мельница-2





Объект оценки № 7: Мельница-2



Объект оценки № 7: Мельница-2



Объект оценки № 7: Мельница-2



Объект оценки № 7: Мельница-2





Объект оценки № 7: Мельница-2



Объект оценки № 7: Мельница-2



Объект оценки № 7: Мельница-2



Объект оценки № 7: Мельница-2



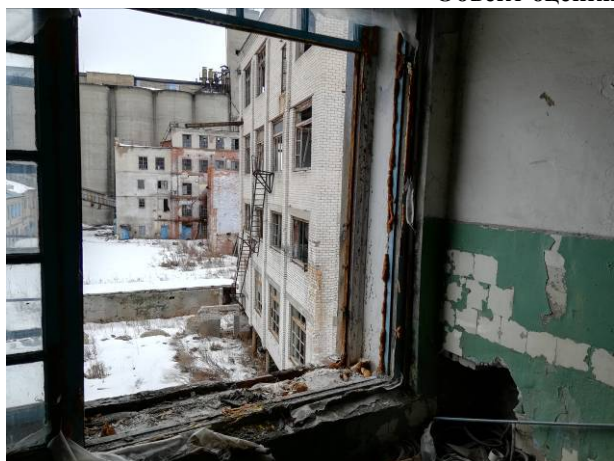




Объект оценки № 7: Мельница-2



Объект оценки № 7: Мельница-2



Объект оценки № 7: Мельница-2



Объект оценки № 7: Мельница-2





**Объект оценки № 8: Производственно-техническая лаборатория**



**Объект оценки № 9: Помещение для хранения керосина**



**Объект оценки № 10: Склад готовой продукции**



**Объект оценки № 10: Склад готовой продукции**





Объект оценки № 10: Склад готовой продукции



Объект оценки № 10: Склад готовой продукции



Объект оценки № 11: Элеватор



Объект оценки № 12: Административное здание с гаражом





Объект оценки № 12: Административное здание с гаражом



Объект оценки № 12: Административное здание с гаражом



Объект оценки № 13: Проходная

*Источник: архив Оценщика.*

### **Выводы по осмотру**

В результате проведенного осмотра были выявлены количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов, необходимые для проведения оценки. Данные сведения приведены в настоящем разделе по каждому из Объектов оценки №№ 1-14, а также в разделе 5.3 настоящего Отчета.

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, не выявлены.