



ООО «Оценочная компания «Стандарт»

ОГРН 1030204122882. ИНН 0275042358, КПП 027501001

✉ 450106, РБ, г. Уфа, Дуванский бульвар 23, кв. 45.

☎ (347) 2983441. E-mail: kanter@list.ru

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ № 107/19

**Объектов имущественного комплекса, принадлежащего АО «19
Центральный автомобильный ремонтный завод» (ИНН 2804013941,
ОГРН 1092804000310), расположенного по адресу: Амурская об-
ласть, г. Белогорск, ул. Кирова, д. 253**

ТОМ 1

Дата оценки:	18.09.2019г.
Виды стоимостей:	рыночная
Заказчик:	АО «19 Центральный автомобильный ремонтный за- вод»
Оценщик(и):	Кантемирова Алла Вадимовна
Дата составления отчета:	25.09.2019г.

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки- договор №105/19 от 20.08.2019 г. и задание на оценку №3 от 20.08.2019.

Объект оценки: Объекты имущественного комплекса, принадлежащего АО «19 Центральный автомобильный ремонтный завод» (ИНН 2804013941, ОГРН 1092804000310), расположенные по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Кирова, д. 253.

Состав объекта оценки

Таблица 1.1

	объект оценки (инвентарный номер)	Балансовая стоимость, руб.коп.
1	Автодороги на территории, 3-49	4 651 245,00
2	Аллея славы, 3-208	543 695,00
3	Арочный финский склад, 1-25	1 104 389,00
4	Бассейн для охлаждения воды, 3-199	324 282,00
5	Бетонное ограждение (пристройка к столярному цеху), 3-205	63 739,00
6	Водовод ТК-54 скв.№3 - котельная, 3-133	41 178,00
7	Водовод ТК-54 скв.№5 - медпункт 120м., 3-134	9 580,00
8	Водомерный узел 5м2, 3-152	105 411,00
9	Водопровод ацетил.станция-гараж 130м., 3-140	20 830,00
10	Водопровод ацетил.станция-КПП №2 80м., 3-148	31 637,00
11	Водопровод ацетилен.станция-магазин 60м., 3-135	53 471,00
12	Водопровод гараж-казарма-цех №3 180м., 3-76	19 287,00
13	Водопровод корпус №1-РТО 40м., 3-137	29 316,00
14	Водопровод котельная-участок горячих работ 120м., 3-142	54 968,00
15	Водопровод участок горячих работ-столярка 70м., 3-138	32 974,00
16	Водопровод участок горячих работ-цех №3 80м., 3-141	8 197,00
17	Водопровод химчистка-испыт.станция 90м., 3-139	23 144,00
18	Водопровод химчистка-скв.№3 160м., 3-145	95 470,00
19	Водопровод цех №3 - скважина №5 210м., 3-146	39 345,00
20	Вышка и осветительное устройство ОУТК-20, 12-167	1 016 427,00
21	Вышка осветительной аппаратуры, 6-1495	1 016 427,00
22	Вышка освещения, 3-200	1 016 427,00
23	Вышка освещения, 3-201	508 213,00
24	Вышка освещения, 3-202	508 213,00
25	Девятиметровая вставка к цеху №3, 1-48г	9 196 008,20
26	Дымовая труба от котлов 30м, 3-46	5 385 225,00
27	Емкость для воды 400м3, 3-38	915 312,00
28	Емкость металлическая, 3-177	20 833,33
29	Ж/д путь на территории, 3-4	941 686,00
30	Ж/д тупик для вагонов ФСО, 3-67а	701 097,00
31	Ж/д тупик для мазута, 3-67	754 544,00
32	Забор железобетон.(ограждение)территории завода, 3-56	1 614 982,00
33	Заправка ГСМ, 1-29	620 972,00
34	Здание ацетиленовой станции, 1-10	808 431,00
35	Здание водозаборной скважины №3, 1-17	214 137,00
36	Здание водозаборной скважины №5, 1-16	141 666,00
37	Здание гаража ФСО, 1-21	1 267 412,00
38	Здание гаража, 1-6	15 369 369,00
39	Здание испытательной станции, 1-36	17 457 714,00
40	Здание казармы, 1-32	25 511 114,00
41	Здание кислородной станции, 1-11	1 790 698,00
42	Здание компрес.станции и пункта компл. оздоровлен., 2-32	1 437 506,01
43	Здание компрессорной станции, 1-15	146 645,99
44	Здание котельной, 1-5а	2 445 709,09
45	Здание магазина, 2-1	3 385 116,00

46	Здание проходной, 1-35	236 673,00
47	Здание склада имущества НЗ, 1-13	3 866 122,00
48	Здание склада материалов №2, 1-50	8 799 882,00
49	Здание станции перекачки, 3-198	41 897,00
50	Здание столярного цеха, 1-2	1 272 727,00
51	Здание управления, 1-22б	32 656 256,74
52	Здание участка горячих работ, 1-5	8 099 996,91
53	Здание участка по ремонту двиг.В-2 и мех. цеха, 1-3а	5 203 761,79
54	Здание участка по ремонту двиг.В-2 и мех. цеха, 1-3б	2 054 553,21
55	Здание химчистки, 1-28	633 677,00
56	Здание цеха №2, 1-48б	10 570 469,63
57	Земельный участок ул.Кирова,253 16,97га, 120	150 508 128,00
58	Земельный участок ул.Кирова,253 1,36га, 120	12 460 756,00
59	Земельный участок ул.Кирова,253 0,09га, 120	801 048,00
60	Канализация, 3-77	594 246,00
61	Корпус №2(старая сборка тракторов), 1-48в	508 452,38
62	Корпус доработки тягачей, 1-26	16 782 858,00
63	Корпус МАЗ, 1-48а	37 166 962,79
64	Линия паропровода 50м., 4-8	100 726,00
65	Линия эл.передачи 10кв., 4-50-2	1 491 503,00
66	Линия эл.передачи, 4-50	1 489 331,00
67	ЛЭП и низковольтный подвод освещения, 5-76	201 965,00
68	Мазутоловушка, 3-59	256 724,00
69	Мазутопровод 200м., 3-82	282 442,00
70	Металлическая эстакада автомобильная, 3-190	129 089,00
71	Металлическое ограждение арочного финского склада, 3-207	64 607,00
72	Металлическое ограждение для хранения материалов, 3-206	43 279,00
73	Металлическое ограждение поста входного контроля, 3-204	28 245,00
74	Металлическое ограждение склада з/частей, 3-203	116 057,00
75	Ограждение компрессорной станции, 3-220	161 984,00
76	Ограждение ремонтного фонда автомобильной техники, 3-196	36 730,00
77	Ограждение ремонтного фонда гусеничной техники, 3-192	98 900,00
78	Ограждение склада готовой продукции и рем.фонда №1, 3-191	447 089,00
79	Ограждение склада готовой продукции и рем.фонда №2, 3-187	528 810,00
80	Ограждение склада НЗ, 3-195	58 697,00
81	Ограждение территории, 3-60	5 062,68
82	Очистные сооружения, 6-120б	1 374 341,00
83	Памятник, 3-209	497 343,00
84	Плац, 3-210	989 370,00
85	Площадка гаража, 3-218	1 276 850,00
86	Площадка м/лома, 3-213	327 035,00
87	Подпорная стенка ж/д пути с карманами, 3-214	1 339 578,00
88	Подвал, 3-217 (бомбоубежище)	734 308,00
89	Подъездные пути, 3-71	36 443,00
90	Пожарный водоем №1, 3-194	322 256,00
91	Пожарный водоем №3, 3-193	322 256,00
92	Нежилое здание (общежитие), АР053248 Производственно-административный корпус № 1 Литера А 3 этажа	3 397 232,22
93	Нежилое здание (управление), АР053246 Производственно-административный корпус № 1 Литера А 3 этажа	2 522 284,32
94	Нежилое здание (столовая), АР053247 Производственно-административный корпус № 1 Литера А1, А2,А3,А4 1 этаж	1 847 571,39
95	Нежилое здание (цех), АР053245 Производственно-административный корпус № 1 Литера А1, А2,А3,А4 1 этаж	20 643 736,33
96	Рампа ж/д пути, 3-212	2 037 852,00
97	Рампа склада з/частей, 3-211	254 675,00
98	Склад запасных частей №1, 1-47	9 498 457,00

99	Склад карбид кальция, 1-24	677 577,00
100	Склад НЗ, 1-37	11 945 475,00
101	Склад-хранилище, 1-39	3 147 385,00
102	Сооружение ограждения и коммутация 25*25м., 5-198	31 396,00
103	Сторожевая вышка, 3-215	6 645,00
104	Теплосети наружные корп.№1-химчистка-корп.№1, 3-63а	805 856,00
105	Теплосети участок гор.работ-цех№1 250м., 3-70	1 097 357,00
106	Теплосети цех №3-доработка 300м., 3-78	2 610 313,00
107	Труба дымовая от котлов 24м, 3-14	3 231 135,00
108	Труба дымовая, 3-175	1 246 027,00
109	Трубопровод на уч-ке диагностики 120м., 3-151	54 003,00
110	Трубопроводы поста ГСМ 110м скв. №5-ацетил.станция, 3-117	39 065,00
111	Хранилище 40 м, 539 (здание хранения техники 8510)	8 647 346,02
112	Хранилище 40м, 555 (здание хранения техники 0105)	13 642 764,77
113	Хранилище 60 машин, 562 (здание хранения техники)	19 923 458,00
114	Хранилище, 1-54 (здание хранения техники 0103)	4 952 462,23
115	Эстакада автослива топочного мазута, 3-167	11 836,00
116	Эстакада сливная на 4 цистерны, 3-66	3 262 861,00
117	Эстакада для обкатки тягачей без обдува, 3-188	78 864,00
118	Эстакада для обкатки тягачей с обдувом, 3-189	78 864,00

Дата оценки (дата проведения оценки, дата оценки определения стоимости) **18.09.2019г.**

Оцениваемые имущественные права на объект оценки: право собственности.

Оценка была произведена в соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, (в действующей редакции) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности ФСО №1 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N297, ФСО №2 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N298, ФСО №3 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N299, ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611

Оценка объекта оценки производилась на основании:

- анализа правовой, технической и другой документации;- представленной информации о фактическом состоянии объектов оценки;- анализа информации относительно реально сложившихся уровней цен на аналогичные объекты, материалы и расценки на работы, нормативно устанавливаемых коэффициентов и законодательных актов, связанных с объектами оценки;- использования общепринятых подходов и методов оценки.

Отдельные части настоящей оценки могут трактоваться только в связи с полным текстом Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения, ограничения и пределы применения полученных результатов. Данный раздел не является Отчётом об оценке, а только предваряет его. Всю информацию, расчёты, допущения, ограничения и пределы применения полученных результатов, использованные при определении стоимости объектов оценки, Вы найдете в соответствующих разделах Отчёта. Если у Заказчика оценки возникнут какие-либо вопросы по настоящему Отчёту или мы можем далее быть полезны, обращайтесь непосредственно к авторам данного Отчёта.

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки являются объекты имущественного комплекса, принадлежащего АО «19 Центральный автомобильный ремонтный завод» (ИНН 2804013941, ОГРН 1092804000310), расположенные по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Кирова, д. 253. Полный перечень объектов оценки приведен в таблице 1.1.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе оценки, проведенной в соответствии с примененными стандартами оценки и общепринятыми понятиями в оценочной деятельности, получены следующие результаты расчетов стоимости объекта оценки при применении различных подходов к оценке:

Таблица 1.2

	объект оценки (инвентарный номер)	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход руб.
1	Автомобили на территории, 3-49	734098	не применялся	не применялся
2	Аллея славы, 3-208	40394	не применялся	не применялся
3	Арочный финский склад, 1-25	не применялся	292654	не применялся
4	Бассейн для охлаждения воды, 3-199	6254	не применялся	не применялся
5	Бетонное ограждение (пристройка к столярному цеху), 3-205	35001	не применялся	не применялся
6	Водовод ТК-54 скв.№3 - котельная, 3-133	не применялся	не применялся	не применялся
7	Водовод ТК-54 скв.№5 - медпункт 120м., 3-134	не применялся	не применялся	не применялся
8	Водомерный узел 5м2, 3-152	431	не применялся	не применялся
9	Водопровод ацетил.станция-гараж 130м., 3-140	не применялся	не применялся	не применялся
10	Водопровод ацетил.станция-КПП №2 80м., 3-148	не применялся	не применялся	не применялся
11	Водопровод ацетилен.станция-магазин 60м., 3-135	не применялся	не применялся	не применялся
12	Водопровод гараж-казарма-цех №3 180м., 3-76	не применялся	не применялся	не применялся
13	Водопровод корпус №1-РТО 40м., 3-137	не применялся	не применялся	не применялся
14	Водопровод котельная-участок горячих работ 120м., 3-142	не применялся	не применялся	не применялся
15	Водопровод участок горячих работ-столярка 70м., 3-138	не применялся	не применялся	не применялся
16	Водопровод участок горячих работ-цех №3 80м., 3-141	не применялся	не применялся	не применялся
17	Водопровод химчистка-испыт.станция 90м., 3-139	не применялся	не применялся	не применялся
18	Водопровод химчистка-скв.№3 160м., 3-145	не применялся	не применялся	не применялся
19	Водопровод цех №3 - скважина №5 210м., 3-146	не применялся	не применялся	не применялся
20	Вышка и осветительное устройство ОУТК-20, 12-167	не применялся	не применялся	837274
21	Вышка осветительной аппаратуры, 6-1495	129	не применялся	не применялся
22	Вышка освещения, 3-200	72	не применялся	не применялся
23	Вышка освещения, 3-201	72	не применялся	не применялся
24	Вышка освещения, 3-202	не применялся	не применялся	не применялся
25	Девятиметровая вставка к цеху №3, 1-48г производственно- административный корпус № 2	не применялся	не применялся	не применялся
26	Дымовая труба от котлов 30м, 3-46	не применялся	не применялся	не применялся
27	Емкость для воды 400м3, 3-38	не применялся	не применялся	не применялся
28	Емкость металлическая, 3-177	не применялся	не применялся	не применялся
29	Ж/д путь на территории, 3-4	не применялся	не применялся	не применялся
30	Ж/д тупик для вагонов ФСО, 3-67а	1 413 612	не применялся	не применялся
31	Ж/д тупик для мазута, 3-67	1 521 376	не применялся	не применялся
32	Забор железобетон. (ограждение) территории завода, 3-56	1 117 126	не применялся	не применялся
33	Заправка ГСМ, 1-29 (автозаправка)	не применялся	135 657	не применялся
34	Здание ацетиленовой станции, 1-10	не применялся	179 126	не применялся
35	Здание водозаборной скважины №3, 1-17	не применялся	21 461	не применялся
36	Здание водозаборной скважины №5, 1-16	не применялся	19 492	не применялся
37	Здание гаража ФСО, 1-21	не применялся	113 073	не применялся
38	Здание гаража, 1-6 (здание гаража 025)	не применялся	1 583 490	не применялся

39	Здание испытательной станции, 1-36 (здание станции испытания двигателей 023)	не применялся	2 248 641	не применялся
40	Здание казармы, 1-32	не применялся	3523780	не применялся
41	Здание кислородной станции, 1-11 (здание азотокислорододобывающей станции)	не применялся	277342	не применялся
42	Здание компрес.станции и пункта компл. Оздоровлен (021)„ 2-32	33610	не применялся	не применялся
43	Здание компрессорной станции, 1-15	не применялся	не применялся	не применялся
44	Здание котельной, 1-5а (020)	198696	не применялся	не применялся
45	Здание магазина, 2-1	не применялся	635292	не применялся
46	Здание проходной, 1-35 (здание контрольно-пропускного пункта №2)	не применялся	217563	не применялся
47	Здание склада имущества НЗ, 1-13	не применялся	1140098	не применялся
48	Здание склада материалов №2, 1-50	не применялся	1136491	не применялся
49	Здание станции перекачки, 3-198 (здание ма-зутонасосной станции)	не применялся	326443	не применялся
50	Здание столярного цеха, 1-2	не применялся	564473	не применялся
51	Здание управления, 1-226	не применялся	не применялся	не применялся
52	Здание участка горячих работ, 1-5	не применялся	не применялся	не применялся
53	Здание участка по ремонту двиг.В-2 и мех. цеха, 1-3а	не применялся	1876172	не применялся
54	Здание участка по ремонту двиг.В-2 и мех. цеха, 1-3б			не применялся
55	Здание химчистки, 1-28 (здание админи-стративное и прачечное отделение хим-чистки)	не применялся	819219	не применялся
56	Здание цеха №2, 1-48б производственно- ад-министративный корпус № 2	583303	не применялся	не применялся
57	Земельный участок ул.Кирова,253 16,97га, 120	не применялся	12 185 968	не применялся
58	Земельный участок ул.Кирова,253 1,36га, 120	не применялся	978849	не применялся
59	Земельный участок ул.Кирова,253 0,09га, 120	не применялся	64620	не применялся
60	Канализация, 3-77	не применялся	не применялся	не применялся
61	Корпус №2 (старая сборка тракторов), 1-48в производственно- административный корпус № 2	не применялся	не применялся	не применялся
62	Корпус доработки тягачей, 1-26 (здание ЭМО участка доработки тягачей)	146307	не применялся	не применялся
63	Корпус МАЗ, 1-48а производственно- адми-нистративный корпус № 2	не применялся	не применялся	не применялся
64	Линия паропровода 50м., 4-8	не применялся	не применялся	не применялся
65	Линия эл.передачи 10кв., 4-50-2	2169426	не применялся	не применялся
66	Линия эл.передачи, 4-50	2155867	не применялся	не применялся
67	ЛЭП и низковольтный подвод освещения, 5-76	217913	не применялся	не применялся
68	Мазутоловушка, 3-59	3626	не применялся	не применялся
69	Мазутопровод 200м., 3-82	не применялся	не применялся	не применялся
70	Металлическая эстакада автомобильная, 3-190	3976	не применялся	не применялся
71	Металлическое ограждение арочного фин-ского склада, 3-207	не применялся	не применялся	не применялся
72	Металлическое ограждение для хранения ма-териалов, 3-206	не применялся	не применялся	не применялся
73	Металлическое ограждение поста входного контроля, 3-204	не применялся	не применялся	не применялся
74	Металлическое ограждение склада з/частей, 3-203	не применялся	не применялся	не применялся
75	Ограждение компрессорной станции, 3-220	не применялся	не применялся	не применялся
76	Ограждение ремонтного фонда автомобиль-ной техники, 3-196	не применялся	не применялся	не применялся

77	Ограждение ремонтного фонда гусеничной техники, 3-192	не применялся	не применялся	не применялся
78	Ограждение склада готовой продукции и рем.фонда №1, 3-191	260536	не применялся	не применялся
79	Ограждение склада готовой продукции и рем.фонда №2, 3-187	332060	не применялся	не применялся
80	Ограждение склада НЗ, 3-195	не применялся	не применялся	не применялся
81	Ограждение территории, 3-60 учтено	не применялся	не применялся	не применялся
82	Очистные сооружения, 6-1206	1192	не применялся	не применялся
83	Памятник, 3-209	18687	не применялся	не применялся
84	Плац, 3-210	98481	не применялся	не применялся
85	Площадка гаража, 3-218	304304	не применялся	не применялся
86	Площадка м/лома, 3-213	22283	не применялся	не применялся
87	Подпорная стенка ж/д пути с карманами, 3-214	1386745	не применялся	не применялся
88	Подвал, 3-217 (бомбоубежище)	7022	не применялся	не применялся
89	Подъездные пути, 3-71	18984	не применялся	не применялся
90	Пожарный водоем №1, 3-194	не применялся	не применялся	не применялся
91	Пожарный водоем №3, 3-193	не применялся	не применялся	не применялся
92	Нежилое здание (общежитие), АР053248 Производственно-административный корпус № 1 Литера А, А1 3 этажа	не применялся	2325818	не применялся
93	Нежилое здание (управление), АР053246 Производственно-административный корпус № 1 Литера А, А1, 3 этажа	не применялся	3484553	не применялся
94	Нежилое здание (столовая), АР053247 Производственно-административный корпус № 1 1 этаж Литера АЗ	не применялся	658720	не применялся
95	Нежилое здание (цех), АР053245 Производственно-административный корпус № 1 Литера А2, А4	800520	не применялся	не применялся
96	Рампа ж/д пути, 3-212	157465	не применялся	не применялся
97	Рампа склада з/частей, 3-211	18273	не применялся	не применялся
98	Склад запасных частей №1, 1-47	114757	не применялся	не применялся
99	Склад карбид кальция, 1-24	не применялся	160177	не применялся
100	Склад НЗ, 1-37 (учтено в позиции 47 Здание склада имущества НЗ, 1-13)	не применялся	не применялся	не применялся
101	Склад-хранилище, 1-39	не применялся	не применялся	не применялся
102	Сооружение ограждения и коммутация 25*25м., 5-198	не применялся	не применялся	не применялся
103	Сторожевая вышка, 3-215	1450	не применялся	не применялся
104	Теплосети наружные корп.№1-химчистка-корп.№1, 3-63а	не применялся	не применялся	не применялся
105	Теплосети участок гор.работ-цех№1 250м., 3-70	не применялся	не применялся	не применялся
106	Теплосети цех №3-доработка 300м., 3-78	не применялся	не применялся	не применялся
107	Труба дымовая от котлов 24м, 3-14	не применялся	не применялся	не применялся
108	Труба дымовая, 3-175	445	не применялся	не применялся
109	Трубопровод на уч-ке диагностики 120м., 3-151	не применялся	не применялся	не применялся
110	Трубопроводы поста ГСМ 110м скв. №5-ацетил.станция, 3-117	не применялся	не применялся	не применялся
111	Хранилище 40 м, 539 (здание хранения техники 8510)	не применялся	2185390	не применялся
112	Хранилище 40м, 555 (здание хранения техники 0105)	не применялся	2144268	не применялся
113	Хранилище 60 машин, 562 (здание хранения техники)	не применялся	2264684	не применялся
114	Хранилище, 1-54 (здание хранения техники 0103)	не применялся	1542737	не применялся
115	Эстакада автослива топочного мазута, 3-167	3288	не применялся	не применялся
116	Эстакада сливная на 4 цистерны, 3-66	не применялся	не применялся	не применялся

117	Эстакада для обкатки тягачей без обдува, 3-188	2871	не применялся	не применялся
118	Эстакада для обкатки тягачей с обдувом, 3-189	2871	не применялся	не применялся

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Основываясь на проведенных нами исследованиях и произведенных расчетах, мы пришли к выводу об итоговой величине стоимости объекта оценки:

Вывод: Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки- объекты имущественного комплекса, принадлежащего АО «19 Центральный автомобильный ремонтный завод» (ИНН 2804013941, ОГРН 1092804000310), расположенные по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Кирова, д. 253 определенная на дату оценки составляет:

Таблица 1.3

	объект оценки (инвентарный номер)	Рыночная стоимость руб.	прописью, руб.
1	Автомобили на территории, 3-49	734100	семьсот тридцать четыре тысячи сто
2	Аллея славы, 3-208	40400	сорок тысяч четыреста
3	Арочный финский склад, 1-25	292700	двести девяносто две тысячи семьсот
4	Бассейн для охлаждения воды, 3-199	6300	шесть тысяч триста
5	Бетонное ограждение (пристройка к столярному цеху), 3-205	35000	тридцать пять тысяч
6	Водовод ТК-54 скв.№3 - котельная, 3-133	0	ноль
7	Водовод ТК-54 скв.№5 - медпункт 120м., 3-134	0	ноль
8	Водомерный узел 5м2, 3-152	400	четыреста
9	Водопровод ацетил.станция-гараж 130м., 3-140	0	ноль
10	Водопровод ацетил.станция-КПП №2 80м., 3-148	0	ноль
11	Водопровод ацетилен.станция-магазин 60м., 3-135	0	ноль
12	Водопровод гараж-казарма-цех №3 180м., 3-76	0	ноль
13	Водопровод корпус №1-РТО 40м., 3-137	0	ноль
14	Водопровод котельная-участок горячих работ 120м., 3-142	0	ноль
15	Водопровод участок горячих работ-столярка 70м., 3-138	0	ноль
16	Водопровод участок горячих работ-цех №3 80м., 3-141	0	ноль
17	Водопровод химчистка-испыт.станция 90м., 3-139	0	ноль
18	Водопровод химчистка-скв.№3 160м., 3-145	0	ноль
19	Водопровод цех №3 - скважина №5 210м., 3-146	0	ноль
20	Вышка и осветительное устройство ОУТК-20, 12-167	837300	восемьсот тридцать семь тысяч триста
21	Вышка осветительной аппаратуры, 6-1495	100	сто
22	Вышка освещения, 3-200	100	сто
23	Вышка освещения, 3-201	100	сто
24	Вышка освещения, 3-202	0	ноль
25	Девятиметровая вставка к цеху №3, 1-48г производственно-административный корпус № 2	0	ноль
26	Дымовая труба от котлов 30м, 3-46	0	ноль
27	Емкость для воды 400м3, 3-38	0	ноль
28	Емкость металлическая, 3-177	0	ноль
29	Ж/д путь на территории, 3-4	0	ноль
30	Ж/д тупик для вагонов ФСО, 3-67а	1413600	один миллион четыреста тринадцать тысяч шестьсот
31	Ж/д тупик для мазута, 3-67	1521400	один миллион пятьсот двадцать одна тысяча четыреста
32	Забор железобетон. (ограждение) территории завода, 3-56	1117100	один миллион сто семнадцать тысяч сто
33	Заправка ГСМ, 1-29 (автозаправка)	135700	сто тридцать пять тысяч семьсот
34	Здание ацетиленовой станции, 1-10	179100	сто семьдесят девять тысяч сто

35	Здание водозаборной скважины №3, 1-17	21500	двадцать одна тысяча пятьсот
36	Здание водозаборной скважины №5, 1-16	19500	девятнадцать тысяч пятьсот
37	Здание гаража ФСО, 1-21	113100	сто тринадцать тысяч сто
38	Здание гаража, 1-6 (здание гаража 025)	1583500	один миллион пятьсот восемьдесят три тысячи пятьсот
39	Здание испытательной станции, 1-36 (здание станции испытания двигателей 023)	2248600	два миллиона двести сорок восемь тысяч шестьсот
40	Здание казармы, 1-32	3523800	три миллиона пятьсот двадцать три тысячи восемьсот
41	Здание кислородной станции, 1-11 (здание азотокислорододобывающей станции)	277300	двести семьдесят семь тысяч триста
42	Здание компрес.станции и пункта компл. Оздоровлен (021), 2-32	33600	тридцать три тысячи шестьсот
43	Здание компрессорной станции, 1-15	0	ноль
44	Здание котельной, 1-5а (020)	198700	сто девяносто восемь тысяч семьсот
45	Здание магазина, 2-1	635300	шестьсот тридцать пять тысяч триста
46	Здание проходной, 1-35 (здание контрольно-пропускного пункта №2)	217600	двести семнадцать тысяч шестьсот
47	Здание склада имущества НЗ, 1-13	1140100	один миллион сто сорок тысяч сто
48	Здание склада материалов №2, 1-50	1136500	один миллион сто тридцать шесть тысяч пятьсот
49	Здание станции перекачки, 3-198 (здание мазутонасосной станции)	326400	триста двадцать шесть тысяч четыреста
50	Здание столярного цеха, 1-2	564500	пятьсот шестьдесят четыре тысячи пятьсот
51	Здание управления, 1-226	0	ноль
52	Здание участка горячих работ, 1-5	0	ноль
53	Здание участка по ремонту двиг.В-2 и мех. цеха, 1-3а	1876200	один миллион восемьсот семьдесят шесть тысяч двести
54	Здание участка по ремонту двиг.В-2 и мех. цеха, 1-3б	0	ноль
55	Здание химчистки, 1-28 (здание административное и прачечное отделение химчистки)	819200	восемьсот девятнадцать тысяч двести
56	Здание цеха №2, 1-48б производственно- административный корпус № 2	583300	пятьсот восемьдесят три тысячи триста
57	Земельный участок ул.Кирова,253 16,97га, 120	8304556	восемь миллионов триста четыре тысячи пятьсот пятьдесят шесть
58	Земельный участок ул.Кирова,253 1,36га, 120	98230	девяносто восемь тысяч двести двадцать девять
59	Земельный участок ул.Кирова,253 0,09га, 120	64620	шестьдесят четыре тысячи шестьсот двадцать
60	Канализация, 3-77	0	ноль
61	Корпус №2 (старая сборка тракторов), 1-48в производственно- административный корпус № 2	0	ноль
62	Корпус доработки тягачей, 1-26 (здание ЭМО участка доработки тягачей)	146300	сто сорок шесть тысяч триста
63	Корпус МАЗ, 1-48а производственно- административный корпус № 2	0	ноль
64	Линия паропровода 50м., 4-8	0	ноль
65	Линия эл.передачи 10кв., 4-50-2	2169400	два миллиона сто шестьдесят девять тысяч четыреста
66	Линия эл.передачи, 4-50	2155900	два миллиона сто пятьдесят пять тысяч девятьсот
67	ЛЭП и низковольтный подвод освещения, 5-76	217900	двести семнадцать тысяч девятьсот
68	Мазутоловушка, 3-59	3600	три тысячи шестьсот
69	Мазутопровод 200м., 3-82	0	ноль
70	Металлическая эстакада автомобильная, 3-190	4000	четыре тысячи
71	Металлическое ограждение арочного финского склада, 3-207	0	ноль
72	Металлическое ограждение для хранения материалов, 3-206	0	ноль

73	Металлическое ограждение поста входного контроля, 3-204	0	ноль
74	Металлическое ограждение склада з/частей, 3-203	0	ноль
75	Ограждение компрессорной станции, 3-220	0	ноль
76	Ограждение ремонтного фонда автомобильной техники, 3-196	0	ноль
77	Ограждение ремонтного фонда гусеничной техники, 3-192	0	ноль
78	Ограждение склада готовой продукции и рем.фонда №1, 3-191	260500	двести шестьдесят тысяч пятьсот
79	Ограждение склада готовой продукции и рем.фонда №2, 3-187	332100	триста тридцать две тысячи сто
80	Ограждение склада НЗ, 3-195	0	ноль
81	Ограждение территории, 3-60 учтено	0	ноль
82	Очистные сооружения, 6-1206	1200	одна тысяча двести
83	Памятник, 3-209	18700	восемнадцать тысяч семьсот
84	Плац, 3-210	98500	девяносто восемь тысяч пятьсот
85	Площадка гаража, 3-218	304300	триста четыре тысячи триста
86	Площадка м/лома, 3-213	22300	двадцать две тысячи триста
87	Подпорная стенка ж/д пути с карманами, 3-214	1386700	один миллион триста восемьдесят шесть тысяч семьсот
88	Подвал, 3-217 (бомбоубежище)	7000	семь тысяч
89	Подъездные пути, 3-71	19000	девятнадцать тысяч
90	Пожарный водоем №1, 3-194	0	ноль
91	Пожарный водоем №3, 3-193	0	ноль
92	Нежилое здание (общежитие), АР053248 Производственно-административный корпус № 1 Литера А, А1 3 этажа	2325800	два миллиона триста двадцать пять тысяч восемьсот
93	Нежилое здание (управление), АР053246 Производственно-административный корпус № 1 Литера А, А1, 3 этажа	3484600	три миллиона четыреста восемьдесят четыре тысячи шестьсот
94	Нежилое здание (столовая), АР053247 Производственно-административный корпус № 1 1 этаж Литера АЗ	658700	шестьсот пятьдесят восемь тысяч семьсот
95	Нежилое здание (цех), АР053245 Производственно-административный корпус № 1 Литера А2, А4	800500	восемьсот тысяч пятьсот
96	Рампа ж/д пути, 3-212	157500	сто пятьдесят семь тысяч пятьсот
97	Рампа склада з/частей, 3-211	18300	восемнадцать тысяч триста
98	Склад запасных частей №1, 1-47	114800	сто четырнадцать тысяч восемьсот
99	Склад карбид кальция, 1-24	160200	сто шестьдесят тысяч двести
100	Склад НЗ, 1-37 (учтено в позиции 47 Здание склада имущества НЗ, 1-13)	0	ноль
101	Склад-хранилище, 1-39	0	ноль
102	Сооружение ограждения и коммутация 25*25м., 5-198	0	ноль
103	Сторожевая вышка, 3-215	1500	одна тысяча пятьсот
104	Теплосети наружные корп.№1-химчистка-корп.№1, 3-63а	0	ноль
105	Теплосети участок гор.работ-цех№1 250м., 3-70	0	ноль
106	Теплосети цех №3-доработка 300м., 3-78	0	ноль
107	Труба дымовая от котлов 24м, 3-14	0	ноль
108	Труба дымовая, 3-175	400	четыреста
109	Трубопровод на уч-ке диагностики 120м., 3-151	0	ноль
110	Трубопроводы поста ГСМ 110м скв. №5-ацетил.станция, 3-117	0	ноль
111	Хранилище 40 м, 539 (здание хранения техники 8510)	2185400	два миллиона сто восемьдесят пять тысяч четыреста
112	Хранилище 40м, 555 (здание хранения техники 0105)	2144300	два миллиона сто сорок четыре тысячи триста
113	Хранилище 60 машин, 562 (здание хранения техники)	2264700	два миллиона двести шестьдесят четыре тысячи семьсот
114	Хранилище, 1-54 (здание хранения техники 0103)	1542700	один миллион пятьсот сорок две тысячи семьсот
115	Эстакада автослива топочного мазута, 3-167	3300	три тысячи триста
116	Эстакада сливная на 4 цистерны, 3-66	0	ноль
117	Эстакада для обкатки тягачей без обдува, 3-188	2900	две тысячи девятьсот
118	Эстакада для обкатки тягачей с обдувом, 3-189	2900	две тысячи девятьсот

Таблица 11.4

Показатель	Объект оценки	1	2	3
тип объекта	производственные/складские помещения	производственные/складские помещения	производственные помещения	производственные/складские помещения
дополнительная информация	ЗУ по отмошке, собственность	Земля 35000 м ² собственность	земельный участок 20371 кв.м собственность	Земельный участок площадью 6120 кв.м. в собственности
цена предложения, руб		50000000	35000000	8500000
цена предложения, руб/м2		2886	2598	2211
условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		2 886	2 598	2 211
условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		2 886	2 598	2 211
условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки,)	дата оценки 18.09.2019	26.11.2018	02.09.209	20.11.2018
корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		2 886	2 598	2 211
условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)		предложение	предложение	предложение
корректировка, %		-23,7%	-23,7%	-23,7%
Скорректированная цена, руб/м2		2 202	1 982	1 687
Местоположение	Амурская область, г. Белогорск, ул. Кирова, д. 253	Амурская область город Белогорск улица 9 Мая 16	Амурская область, Белогорск, улица 9 Мая, 210	Белогорск, Амурская область, Фрунзе 29
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м., руб		2202	1982	1687
площадь объекта, м2	до 300	17324,6	13473,2	3844
Корректировка		73,0%	73,0%	48,0%
Скорректированная цена, руб.		3 810	3 429	2 497
коммуникации	отопления нет	отопление есть	отопление есть	отопление есть
Корректировка		-24,0%	-24,0%	-24,0%
Скорректированная цена, руб.		2 895	2 606	1 898
состояние, отделка	удовлетворительное,	удовлетворительное,	удовлетворительное,	удовлетворительное,
Корректировка руб.		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		2 895	2 606	1 898
назначение, вид использования	производственные/складские помещения	производственные/складские помещения	производственные помещения, офисные 200м2	производственные/складские помещения
Корректировка %		0%	-0,5%	0%
Скорректированная цена, руб.		2 895	2 593	1 898
доля ЗУ в площади ОКС	1,32	2,02	1,51	1,59
Корректировка		-50	-14	-20
Скорректированная цена, руб.		2 845	2 579	1 878
наличие ж/д	нет	2138,2 м ж/д пути	266,67 м ж/д пути, автомобильные весы 30 тн	нет
Корректировка руб/м2		-1 118	-202	0
Скорректированная цена, руб.		1 727	2 378	1 878

отклонение		267,1	-383,3	116,2
квадрат отклонения		71 340,5	146 926,3	13 505,5
среднеквадратичное отклонение	278,0			
Коэффициент вариации, %	13,94%			
среднее значение, руб.	1 994,4			
количество корректировок	18,0	6	7	5
	0,5	0,167	0,143	0,2
весовой коэффициент	1,0	0,327	0,280	0,393
взвешенные значения, руб.		565	667	737
сумма взвешенных значений, руб.	1969			

Расчет рыночной стоимости объектов площадью до 300 м² (без проемов). Сюда относятся следующие объекты

Таблица 11.5

Объект оценки	доля ЗУ в общей площади объекта (площадь застройки по техническому паспорту)
Здание ацетиленовой станции, 1-10	1,32
Здание гаража ФСО, 1-21	1,40
Склад карбид кальция, 1-24	2,00
среднее значение	1,57

Таблица 11.6

Показатель	Объект оценки	1	2	3
тип объекта	производственные/складские помещения	производственные/складские помещения	производственные помещения	производственные/складские помещения
дополнительная информация	ЗУ по отмотке, собственность	Земля 35000 м ² собственность	земельный участок 20371 кв.м собственность	Земельный участок площадью 6120 кв.м. в собственности
цена предложения, руб		50000000	35000000	8500000
цена предложения, руб/м ²		2886	2598	2211
условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м ²		2 886	2 598	2 211
условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м ²		2 886	2 598	2 211
условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки,)	дата оценки 18.09.2019	26.11.2018	02.09.209	20.11.2018
корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м ²		2 886	2 598	2 211
условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)		предложение	предложение	предложение
корректировка, %		-23,7%	-23,7%	-23,7%
Скорректированная цена, руб/м ²		2 202	1 982	1 687
Местоположение	Амурская область, г. Белогорск, ул. Кирова, д. 253	Амурская область город Белогорск улица 9 Мая 16	Амурская область, Белогорск, улица 9 Мая, 210	Белогорск, Амурская область, Фрунзе 29
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м., руб		2202	1982	1687
площадь объекта, м ²	до 300	17324,6	13473,2	3844

$$d_i = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

Для определения итоговой величины рыночной стоимости объекта необходимо использовать следующую формулу:

Формула 11.3

$$C = \sum_{i=1}^n (P_i * d_i)$$

где:

d_i – вес i -го объекта-аналога;

k_i – количество корректировок, внесенных в i -ый объект-аналог;

n – количество объектов-аналогов;

P_i – скорректированная стоимость i -го объекта-аналога

C – итоговая стоимость

ВЫВОД: рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом составляет

Таблица 11.35

	объект оценки (инвентарный номер)	Сравнительный подход, руб.
3	Арочный финский склад, 1-25	292654
33	Заправка ГСМ, 1-29 (автозаправка)	135 657
34	Здание ацетиленовой станции, 1-10	179 126
35	Здание водозаборной скважины №3, 1-17	21 461
36	Здание водозаборной скважины №5, 1-16	19 492
37	Здание гаража ФСО, 1-21	113 073
38	Здание гаража, 1-6 (здание гаража 025)	1 583 490
39	Здание испытательной станции, 1-36 (здание станции испытания двигателей 023)	2 248 641
40	Здание казармы, 1-32	3523780
41	Здание кислородной станции, 1-11 (здание азотокислорододобывающей станции)	277342
45	Здание магазина, 2-1	635292
46	Здание проходной, 1-35 (здание контрольно-пропускного пункта №2)	217563
47	Здание склада имущества НЗ, 1-13	1140098
48	Здание склада материалов №2, 1-50	1136491
49	Здание станции перекачки, 3-198 (здание мазутонасосной станции)	326443
50	Здание столярного цеха, 1-2	564473
53	Здание участка по ремонту двиг.В-2 и мех. цеха, 1-3а	1876172
54	Здание участка по ремонту двиг.В-2 и мех. цеха, 1-3б	
55	Здание химчистки, 1-28 (здание административное и прачечное отделение химчистки)	819219
57	Земельный участок ул.Кирова,253 16,97га, 120	12 185 968
58	Земельный участок ул.Кирова,253 1,36га, 120	978849
59	Земельный участок ул.Кирова,253 0,09га, 120	64620
92	Нежилое здание (общежитие), АР053248 Производственно-административный корпус № 1 Литера А , А1 3 этажа	2325818
93	Нежилое здание (управление), АР053246 Производственно-административный корпус № 1 Литера А , А1, 3 этажа	3484553

94	Нежилое здание (столовая), АР053247 Производственно-административный корпус № 1 1 этаж Литера АЗ	658720
99	Склад карбид кальция, 1-24	160177
111	Хранилище 40 м, 539 (здание хранения техники 8510)	2185390
112	Хранилище 40м, 555 (здание хранения техники 0105)	2144268
113	Хранилище 60 машин, 562 (здание хранения техники)	2264684
114	Хранилище, 1-54 (здание хранения техники 0103)	1542737

Примечание к таблице. Нумерация сохранена как в общем списке.

Для земельных участков стоимость определенная сравнительным подходом соответствует общей площади участков (без разделение на застроенную и не застроенную)

12. Применение доходного подхода с приведением расчетов

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Рассмотрим имеющуюся информацию, полученную от заказчика о размерах дохода получаемых при сдаче в аренду жилых комнат общежития.

Общее количество комнат под сдачу-26;

Общее количество сданных комнат- 22;

Комнаты сдаются на договорной основе от 2000-3000 руб.в месяц.+ электроэнергия по счетчику;

Затраты на содержание общежития за месяц составляют:

- эл. энергия примерная стоимость (взято за июль 2019г.) -62239,31руб. (каждый месяц разная сумма);

- налог на имущество- 39669,93руб. по кадастровой стоимости;

- Отопление средняя цена 85093,04руб.

Таблица 12.1

		сумма в год, руб.
количество жилых комнат, шт.	26	
максимальная арендная плата за комнату , руб.	3000	936 000,00
налог на имущество (от кадастровой стоимости)		476 039,16
отопление		1 021 116,48
итого расходы		1 497 155,64

Как видно из приведенных выше вычислений при полном заполнении и максимальной аренде доходы не превысят 936 тыс. в год, при этом расходы только на отопление и налоги составляют почти 1,5 млн. рублей в год. Таким образом объект оценки Нежилое здание (общежитие), АР053248 Производственно-административный корпус № 1 Литера А, хотя и используется под общежитие, но расходы при этом превышают доходы и объект не генерирует положительные денежные потоки. Плата за жилую комнату в размере 3 тыс. рублей в месяц является ниже рыночной, но качество предоставляемого жилья практически аварийное. К этому же примешивается и социальный характер данного объекта и отсутствие возможности у собственника поднять плату за комнату. Таким образом доходный подход для оценки данного объекта не применим.

12.1. Последовательность определения стоимости

Доходным подходом была определена стоимость только одного объекта оценки- Вышка и осветительное устройство ОУТК-20, 12-167, который сдается в аренду под размещение оборудования «Мегафон».

С целью определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода Оценщиком предприняты следующие действия:

- получены сведения от собственника о размере месячных платежей по договору аренды от 24.03.2008 №4-810-28-0009/24/03/08 – Оплата за услуги для ПАО "Мегафон" с учетом НДС 20% - 25265,11 руб в месяц.

- определены расходы собственника – налог на имущество равен нулю, так как вышка освещения, на которой расположено оборудование, с амортизирована полностью, остаточной стоимости нет. Для расчетов расходы на управление принимаются равными 5%.

- с учетом расходов собственника, определена величина чистого операционного дохода (ЧОД) от объекта оценки;

- определена ставка капитализации

- стоимость объекта определена методом прямой капитализации

Годовая арендная плата на объект оценки составила

Таблица 12.2

Вид арендуемой единицы	Месячная арендная плата, руб.	Годовая арендная плата, руб.
Вышка и осветительное устройство ОУТК-20, 12-167	25 265,11	303181,32

Потенциальный валовый доход (ПВД) для объекта оценки составляет 303181,32 рублей.

Вакансии и неплатежи

Неплатежи в настоящий период стремятся к нулю и случаются, главным образом, в период окончаний договоров аренды и потому, по данному признаку могут рассматриваться в т.ч. как вакансии.

Различают два вида вакансий:

1. Вакансии, связанные с поиском новых арендаторов. Такие вакансии преобладают на рынке с превышением предложения над спросом. В результате значительную часть времени помещение никто не арендует, а собственник проводит длительный поиск арендатора. С другой стороны арендаторы начинают свой поиск с анализа минимальных ставок аренды и ищут среди подходящих помещений самые недорогие.

2. Вакансии, связанные с неполным использованием площадей.

Оценщик определил общий размер недозагрузки как 0%.

Операционные расходы

К операционным расходам в данном случае можно отнести налог на имущество, который рассчитывается как 2,2% от среднегодовой остаточной стоимости. Налог на имущество равен нулю, так как вышка освещения, на которой расположено оборудование, с амортизирована полностью, остаточной стоимости нет. Расходы на управление можно принять на минимальном уровне, равными 5%.

12.2. Расчет коэффициента капитализации.

Коэффициент капитализации.

Капитализация прибыли (дохода) – это процесс пересчета будущих доходов в единую сумму текущей стоимости. При этом необходимо учитывать сумму будущих доходов, когда должен быть получен доход и продолжительность получения этого дохода. формула расчета стоимости объекта, который приносит прибыль (доход), представляет собой соотношение:

Формула 12.1

$$C = \frac{V}{R}$$

где

C – стоимость объекта, приносящего доход;

V – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации;

Коэффициент капитализации был определен кумулятивным методом.

Коэффициент капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется *общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода*. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий коэффициент капитализации, (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

Выбор коэффициента капитализации является одним из ключевых моментов оценки. В данном отчете коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения. По данному методу за основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется премия за риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка и норма возврата на инвестированный капитал.

В качестве безрисковой ставки дохода используется доходность ОФЗ, сроком 10 лет, в размере 7,15% годовых.

Таблица 12.3

Расчет премий за риски:	Размер надбавки, %	примечания
• надбавка за низкую ликвидность . При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, и она может быть принята на уровне инфляции за типичное время экспозиции подобных оцениваемому объектов на рынке;	10%	Объект представляет собой вышку и осветительное устройство, ликвидность данного объекта минимальная и надбавка принимается в максимальном размере 10%
• надбавка за риск вложения в недвижимость . В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности;	1,00%	Объект представляет собой металлическую вышку, риск связанный с утратой данным объектом потребительской стоимости минимален и принимается в размере 1%
• надбавка за инвестиционный менеджмент . Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления	10%	Объект очень сложный с точки зрения получения дохода, и при отсутствии кон-

они требуют. Надбавку за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей.		кретного потребителя («Мегафон») вероятность сдачи его в ранду равна нулю, поэтому данный вид риска принимается в максимальном размере 10%
итога	21,00%	

Таким образом ставка дохода на капитал составит $7,15\%+21\%=28,15\%$

Коэффициент капитализации включает ставку дохода на инвестиции и норму возврата капитала. Если сумма капитала, вложенного в недвижимость, останется неизменной и будет возвращаема при ее перепродаже, нет необходимости в расчете нормы возврата. Если прогнозируется изменение в стоимости актива, то возникает необходимость учета в коэффициенте капитализации, возврата основной суммы капитала. Норма возврата капитала показывает годовую величину возмещения средств, вложенных в объект недвижимости в том случае, если по каким-либо причинам прогнозируется потеря этих средств (полностью или частично) в период владения недвижимостью. Для возврата первоначальных инвестиций часть чистого операционного дохода откладывается в фонд возмещения для рекапитализации .

Существуют три способа расчета нормы возврата капитала

($R_{\text{норм возв}}$) :

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда), его иногда называют аннуитетным методом;
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

МЕТОД РИНГА.

Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%ной стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, т.е. это величина, обратная сроку службы актива. Норма возврата - ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения:

где n - оставшийся срок экономической жизни, в годах; $R_{\text{дох кап}}$ - ставка доходности инвестиций, %.

Рассчитаем норму возврата капитала методом Ринга по формуле

Формула 12.2

$$R_{\text{норм возв}} = 100\% / n,$$

$$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} + \Delta \cdot 100 / n,$$

Предполагаемый оставшийся срок экономической жизни определим исходя из нормативного срока службы для данного объекта который составляет 50 лет, и его хронологического возраста 34 года. Норма возврата капитала методом Ринга составит 6,25% (1/16)

Значение коэффициента капитализации составит $34,4\% = 28,15\% + 6,25\%$

Таблица 12.4

объект оценки	остаточная стоимость, руб	материал основных конструкций	высота, м	год постройки и	арендные платежи в месяц	арендные платежи в год, руб.	операционные расходы, % от ПВД	ЧОД, руб.	нормативный срок жизни актива	хронологический возраст	предполагаемый срок использования, лет	безрисковая%	ставка капитализации методом ринга	Рыночная стоимость, руб.
Вышка и осветительное устройство ОУТК-20, 12-167	0,00	железо	30	1985	25 265,11	303 181,32	5%	288 022,25	50	34	16	7,15%	34,40%	837274

ВЫВОД: стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом составляет **837274** рублей.

13. Обобщение результатов и определение итоговой величины стоимости

Согласование результатов оценки, полученных различными подходами, проведено по модели согласования, которая может быть представлена следующей формулой:

Формула 13.1

$$C_{\text{ИР}} = \sum_{i=1}^{n \leq 3} (C_i * K_i)$$

где: $C_{\text{ИР}}$ — итоговая величина рыночной стоимости объекта;
 C_i — результат оценки i -ым подходом (затратный, сравнительный, доходный);
 K_i — соответствующий весовой коэффициент. $\sum K_i = 1$.

При этом, как правило, не выводится среднее арифметическое из всех полученных результатов и не выбирается один из них как окончательный (однако, это допустимо в некоторых случаях оценки). Обычно по этой модели окончательная величина рыночной стоимости объектов оценки экспертно выбирается между полученными результатами.

Для оценки каждого объекта оценки был применен только 1 подход, применённому подходу присваивается вес 100%, процедура согласования не нужна.

Теперь необходимо рассчитать стоимость земельных участков, с учетом что застроенная их часть учтена в стоимости недвижимости. Определим какая часть не учтена в стоимости недвижимости. В таблице приведена рыночная стоимость объектов оценки (кроме земельных участков) и отдельно выделена какая стоимость земельного участка учтена в каждом объекте оценки (при наличии)

Таблица 13.1

	объект оценки (инвентарный номер)	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб. без отопления	Доходный подход руб.	рыночная стоимость, руб.	стоимость ЗУ в том числе, руб.
1	Автомобильная дорога на территории, 3-49	734098	не применялся	не применялся	734098	734098
2	Аллея славы, 3-208	40394	не применялся	не применялся	40394	35143
3	Арочный финский склад, 1-25	не применялся	292654	не применялся	292654	25096
4	Бассейн для охлаждения воды, 3-199	6254	не применялся	не применялся	6254	6254
5	Бетонное ограждение (пристройка к столярному цеху), 3-205	35001	не применялся	не применялся	35001	0
6	Водовод ТК-54 скв. №3 - котельная, 3-133	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
7	Водовод ТК-54 скв. №5 - медпункт 120м., 3-134	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
8	Водомерный узел 5м2, 3-152	431	не применялся	не применялся	431	431
9	Водопровод ацетилен. станция-гараж 130м., 3-140	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
10	Водопровод ацетилен. станция-КПП №2 80м., 3-148	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
11	Водопровод ацетилен. станция-магазин 60м., 3-135	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
12	Водопровод гараж-казарма-цех №3 180м., 3-76	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
13	Водопровод корпус №1-РТО 40м., 3-137	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
14	Водопровод котельная-участок горячих работ 120м., 3-142	не применялся	не применялся	не применялся	0	0

15	Водопровод участок горячих работ-столярка 70м., 3-138	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
16	Водопровод участок горячих работ-цех №3 80м., 3-141	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
17	Водопровод химчистка-испыт.станция 90м., 3-139	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
18	Водопровод химчистка-скв.№3 160м., 3-145	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
19	Водопровод цех №3 - скважина №5 210м., 3-146	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
20	Вышка и осветительное устройство ОУТК-20, 12-167	не применялся	не применялся	837274	837274	129
21	Вышка осветительной аппаратуры, 6-1495	129	не применялся	не применялся	129	129
22	Вышка освещения, 3-200	72	не применялся	не применялся	72	72
23	Вышка освещения, 3-201	72	не применялся	не применялся	72	72
24	Вышка освещения, 3-202	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
25	Девятиметровая вставка к цеху №3, 1-48г производственно- административный корпус № 2	не применялся	не применялся	не применялся		0
26	Дымовая труба от котлов 30м, 3-46	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
27	Емкость для воды 400м3, 3-38	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
28	Емкость металлическая, 3-177	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
29	Ж/д путь на территории, 3-4	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
30	Ж/д тупик для вагонов ФСО, 3-67а	1 413 612	не применялся	не применялся	1 413 612	0
31	Ж/д тупик для мазута, 3-67	1 521 376	не применялся	не применялся	1 521 376	0
32	Забор железобетон. (ограждение) территории завода, 3-56	1 117 126	не применялся	не применялся	1 117 126	0
33	Заправка ГСМ, 1-29 (автозаправка)	не применялся	135 657	не применялся	135 657	6584
34	Здание ацетиленовой станции, 1-10	не применялся	179 126	не применялся	179 126	9119
35	Здание водозаборной скважины №3, 1-17	не применялся	21 461	не применялся	21 461	1213
36	Здание водозаборной скважины №5, 1-16	не применялся	19 492	не применялся	19 492	1127
37	Здание гаража ФСО, 1-21	не применялся	113 073	не применялся	113 073	6071
38	Здание гаража, 1-6 (здание гаража 025)	не применялся	1 583 490	не применялся	1583490	106975
39	Здание испытательной станции, 1-36 (здание станции испытания двигателей 023)	не применялся	2 248 641	не применялся	2248641	102782
40	Здание казармы, 1-32	не применялся	3523780	не применялся	3523780	51624

41	Здание кислородной станции, 1-11 (здание азото-кислорододобывающей станции)	не применялся	277342	не применялся	277342	19673
42	Здание компрес.станции и пункта компл. Оздоровлен (021)., 2-32	33610	не применялся	не применялся	33610	33610
43	Здание компрессорной станции, 1-15	не применялся	не применялся	не применялся		
44	Здание котельной, 1-5а (020)	198696	не применялся	не применялся	198696	198696
45	Здание магазина, 2-1	не применялся	635292	не применялся	635292	24276
46	Здание проходной, 1-35 (здание контрольно-пропускного пункта №2)	не применялся	217563	не применялся	217 563	7101,02
47	Здание склада имущества НЗ, 1-13	не применялся	1140098	не применялся	1140098	49262
48	Здание склада материалов №2, 1-50	не применялся	1136491	не применялся	1136491	96487,712
49	Здание станции перекачки, 3-198 (здание ма-зутонасосной станции)	не применялся	326443	не применялся	326 443	14934,4
50	Здание столярного цеха, 1-2	не применялся	564473	не применялся	564473	34918,494
51	Здание управления, 1-226	не применялся	не применялся	не применялся		0
52	Здание участка горячих работ, 1-5	не применялся	не применялся	не применялся		0
53	Здание участка по ремонту двиг.В-2 и мех. цеха, 1-3а	не применялся	1876172	не применялся	1876172	129700
54	Здание участка по ремонту двиг.В-2 и мех. цеха, 1-3б					
55	Здание химчистки, 1-28 (здание административное и прачечное отделение химчистки)	не применялся	819219	не применялся	819219	24067
56	Здание цеха №2, 1-48б производственно- административный корпус № 2	583303	не применялся	не применялся	583303	583303
57	Земельный участок ул.Кирова,253 16,97га, 120	не применялся	12 185 968	не применялся	12 185 968	0
58	Земельный участок ул.Кирова,253 1,36га, 120	не применялся	978849	не применялся	978849	0
59	Земельный участок ул.Кирова,253 0,09га, 120	не применялся	64620	не применялся	64620	0
60	Канализация, 3-77	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
61	Корпус №2 (старая сборка тракторов), 1-48в производственно- административный корпус № 2	не применялся	не применялся	не применялся	0	
62	Корпус доработки тягачей, 1-26 (здание ЭМО участка доработки тягачей)	146307	не применялся	не применялся	146307	146307
63	Корпус МАЗ, 1-48а производственно- административный корпус № 2	не применялся	не применялся	не применялся	0	

64	Линия паропровода 50м., 4-8	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
65	Линия эл.передачи 10кв., 4-50-2	2169426	не применялся	не применялся	2169426	0
66	Линия эл.передачи, 4-50	2155867	не применялся	не применялся	2155867	0
67	ЛЭП и низковольтный подвод освещения, 5-76	217913	не применялся	не применялся	217913	0
68	Мазутоловушка, 3-59	3626	не применялся	не применялся	3626	3626
69	Мазутопровод 200м., 3-82	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
70	Металлическая эстакада автомобильная, 3-190	3976	не применялся	не применялся	3976	3976
71	Металлическое ограждение арочного финского склада, 3-207	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
72	Металлическое ограждение для хранения материалов, 3-206	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
73	Металлическое ограждение поста входного контроля, 3-204	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
74	Металлическое ограждение склада з/частей, 3-203	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
75	Ограждение компрессорной станции, 3-220	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
76	Ограждение ремонтного фонда автомобильной техники, 3-196	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
77	Ограждение ремонтного фонда гусеничной техники, 3-192	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
78	Ограждение склада готовой продукции и рем.фонда №1, 3-191	260536	не применялся	не применялся	260536	0
79	Ограждение склада готовой продукции и рем.фонда №2, 3-187	332060	не применялся	не применялся	332060	0
80	Ограждение склада НЗ, 3-195	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
81	Ограждение территории, 3-60 учтено	не применялся	не применялся	не применялся		0
82	Очистные сооружения, 6-1206	1192	не применялся	не применялся	1192	1192
83	Памятник, 3-209	18687	не применялся	не применялся	18687	18687
84	Плacz, 3-210	98481	не применялся	не применялся	98481	98481
85	Площадка гаража, 3-218	304304	не применялся	не применялся	304304	264745
86	Площадка м/лома, 3-213	22283	не применялся	не применялся	22283	19386
87	Подпорная стенка ж/д пути с карманами, 3-214	1386745	не применялся	не применялся	1386745	0
88	Подвал, 3-217 (бомбоубежище)	7022	не применялся	не применялся	7022	7022
89	Подъездные пути, 3-71	18984	не применялся	не применялся	18984	18984
90	Пожарный водоем №1, 3-194	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
91	Пожарный водоем №3, 3-193	не применялся	не применялся	не применялся	0	0

92	Нежилое здание (общее- житие), АР053248 Произ- водственно-административ- ный корпус № 1 Ли- тера А, А1 3 этажа	не приме- нялся	2325818	не приме- нялся	2325818	80100
93	Нежилое здание (управ- ление), АР053246 Произ- водственно-административ- ный корпус № 1 Ли- тера А, А1, 3 этажа	не приме- нялся	3484553	не приме- нялся	3 484 553	
94	Нежилое здание (столо- вая), АР053247 Производ- ственно-административ- ный корпус № 1 1 этаж Литера А3	не приме- нялся	658720	не приме- нялся	658720	
95	Нежилое здание (цех), АР053245 Производ- ственно-административ- ный корпус № 1 Литера А2, А4	800520	не применялся	не приме- нялся	800520	800520
96	Рампа ж/д пути, 3-212	157465	не применялся	не приме- нялся	157465	157465
97	Рампа склада з/частей, 3- 211	18273	не применялся	не приме- нялся	18273	18273
98	Склад запасных частей №1, 1-47	114757	не применялся	не приме- нялся	114757	114757
99	Склад карбид кальция, 1- 24	не приме- нялся	160177	не приме- нялся	160177	8864
100	Склад НЗ, 1-37 (учтено в позиции 47 Здание склада имущества НЗ, 1- 13)	не приме- нялся	не применялся	не приме- нялся		0
101	Склад-хранилище, 1-39	не приме- нялся	не применялся	не приме- нялся	0	0
102	Сооружение ограждения и коммутация 25*25м., 5- 198	не приме- нялся	не применялся	не приме- нялся	0	0
103	Сторожевая вышка, 3-215	1450	не применялся	не приме- нялся	1450	1450
104	Теплосети наружные корп.№1-химчистка- корп.№1, 3-63а	не приме- нялся	не применялся	не приме- нялся	0	0
105	Теплосети участок гор.ра- бот-цех№1 250м., 3-70	не приме- нялся	не применялся	не приме- нялся	0	0
106	Теплосети цех №3-дора- ботка 300м., 3-78	не приме- нялся	не применялся	не приме- нялся	0	0
107	Труба дымовая от котлов 24м, 3-14	не приме- нялся	не применялся	не приме- нялся	0	0
108	Труба дымовая, 3-175	445	не применялся	не приме- нялся	445	445
109	Трубопровод на уч-ке ди- агностики 120м., 3-151	не приме- нялся	не применялся	не приме- нялся	0	0
110	Трубопроводы поста ГСМ 110м скв. №5-аце- тил.станция, 3-117	не приме- нялся	не применялся	не приме- нялся	0	0
111	Хранилище 40 м, 539 (здание хранения техники 8510)	не приме- нялся	2185390	не приме- нялся	2185390	183090
112	Хранилище 40м, 555 (зда- ние хранения техники 0105)	не приме- нялся	2144268	не приме- нялся	2144268	184397
113	Хранилище 60 машин, 562 (здание хранения техники)	не приме- нялся	2264684	не приме- нялся	2264684	188303

114	Хранилище, 1-54 (здание хранения техники 0103)	не применялся	1542737	не применялся	1542737	129987
115	Эстакада автослива топливного мазута, 3-167	3288	не применялся	не применялся	3288	3288
116	Эстакада сливная на 4 цистерны, 3-66	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
117	Эстакада для обкатки тягачей без обдува, 3-188	2871	не применялся	не применялся	2871	2871
118	Эстакада для обкатки тягачей с обдувом, 3-189	2871	не применялся	не применялся	2871	2871

На земельном участке кадастровый номер 28:02:000410:844, площадью 13 633 кв. м расположен производственный корпус №1, который состоит из следующих объектов

Нежилое здание (общежитие), АР053248 Производственно-административный корпус №

1 Литера А 3 этажа

Нежилое здание (управление), АР053246 Производственно-административный корпус №

1 Литера А 3 этажа

Нежилое здание (столовая), АР053247 Производственно-административный корпус № 1

1 этаж

Нежилое здание (цех), АР053245 Производственно-административный корпус № 1 Литера А2 1 этаж,

На земельном участке кадастровый номер 28:02:000410:845 площадью 900 кв. м расположена водозаборная скважина.

Все остальные объекты оценки расположены на земельном участке кадастровый номер 28:02:000410:843 площадью 169 721 кв. м

Таблица 13.2

Рыночная стоимость земли, руб/м2	71,8
Стоимость земельного участка кадастровый номер 28:02:000410:843, руб. (вся площадь)	12 185 968
Стоимость земельного участка кадастровый номер 28:02:000410:844, руб. (вся площадь)	978849
Стоимость земельного участка кадастровый номер 28:02:000410:845, руб. (вся площадь)	64620
учтено в стоимости недвижимости по кадастровому номеру 28:02:000410:843, руб.	3 881 412
рыночная стоимость объекта оценки, кадастровый номер 28:02:000410:843, руб.	8 304 556
учтено в стоимости недвижимости по кадастровому номеру 28:02:000410:844, руб.	880 620
рыночная стоимость объекта оценки, кадастровый номер 28:02:000410:844, руб.	98 230
рыночная стоимость объекта оценки, кадастровый номер 28:02:000410:845, руб.	64 620

Вывод: Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки- объекты имущественного комплекса, принадлежащего АО «19 Центральный автомобильный ремонтный завод» (ИНН 2804013941, ОГРН 1092804000310), расположенного по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Кирова, д. 253 определенная на дату оценки составляет:

Таблица 13.3

	объект оценки (инвентарный номер)	Рыночная стоимость руб.	прописью, руб.
1	Автодороги на территории, 3-49	734100	семьсот тридцать четыре тысячи сто
2	Аллея славы, 3-208	40400	сорок тысяч четыреста
3	Арочный финский склад, 1-25	292700	двести девяносто две тысячи семьсот
4	Бассейн для охлаждения воды, 3-199	6300	шесть тысяч триста
5	Бетонное ограждение (пристройка к столярному цеху), 3-205	35000	тридцать пять тысяч
6	Водовод ТК-54 скв.№3 - котельная, 3-133	0	ноль

7	Водовод ТК-54 скв.№5 - медпункт 120м., 3-134	0	ноль
8	Водомерный узел 5м2, 3-152	400	четыреста
9	Водопровод ацетил.станция-гараж 130м., 3-140	0	ноль
10	Водопровод ацетил.станция-КПП №2 80м., 3-148	0	ноль
11	Водопровод ацетилен.станция-магазин 60м., 3-135	0	ноль
12	Водопровод гараж-казарма-цех №3 180м., 3-76	0	ноль
13	Водопровод корпус №1-РТО 40м., 3-137	0	ноль
14	Водопровод котельная-участок горячих работ 120м., 3-142	0	ноль
15	Водопровод участок горячих работ-столярка 70м., 3-138	0	ноль
16	Водопровод участок горячих работ-цех №3 80м., 3-141	0	ноль
17	Водопровод химчистка-испыт.станция 90м., 3-139	0	ноль
18	Водопровод химчистка-скв.№3 160м., 3-145	0	ноль
19	Водопровод цех №3 - скважина №5 210м., 3-146	0	ноль
20	Вышка и осветительное устройство ОУТК-20, 12-167	837300	восемьсот тридцать семь тысяч триста
21	Вышка осветительной аппаратуры, 6-1495	100	сто
22	Вышка освещения, 3-200	100	сто
23	Вышка освещения, 3-201	100	сто
24	Вышка освещения, 3-202	0	ноль
25	Девятиметровая вставка к цеху №3, 1-48г производственно-административный корпус № 2	0	ноль
26	Дымовая труба от котлов 30м, 3-46	0	ноль
27	Емкость для воды 400м3, 3-38	0	ноль
28	Емкость металлическая, 3-177	0	ноль
29	Ж/д путь на территории, 3-4	0	ноль
30	Ж/д тупик для вагонов ФСО, 3-67а	1413600	один миллион четыреста тридцать тысяч шестьсот
31	Ж/д тупик для мазута, 3-67	1521400	один миллион пятьсот двадцать одна тысяча четыреста
32	Забор железобетон. (ограждение) территории завода, 3-56	1117100	один миллион сто семнадцать тысяч сто
33	Заправка ГСМ, 1-29 (автозаправка)	135700	сто тридцать пять тысяч семьсот
34	Здание ацетиленовой станции, 1-10	179100	сто семьдесят девять тысяч сто
35	Здание водозаборной скважины №3, 1-17	21500	двадцать одна тысяча пятьсот
36	Здание водозаборной скважины №5, 1-16	19500	девятнадцать тысяч пятьсот
37	Здание гаража ФСО, 1-21	113100	сто тринадцать тысяч сто
38	Здание гаража, 1-6 (здание гаража 025)	1583500	один миллион пятьсот восемьдесят три тысячи пятьсот
39	Здание испытательной станции, 1-36 (здание станции испытания двигателей 023)	2248600	два миллиона двести сорок восемь тысяч шестьсот
40	Здание казармы, 1-32	3523800	три миллиона пятьсот двадцать три тысячи восемьсот
41	Здание кислородной станции, 1-11 (здание азотокислорододобывающей станции)	277300	двести семьдесят семь тысяч триста
42	Здание компрес.станции и пункта компл. Оздоровлен (021)., 2-32	33600	тридцать три тысячи шестьсот
43	Здание компрессорной станции, 1-15	0	ноль
44	Здание котельной, 1-5а (020)	198700	сто девяносто восемь тысяч семьсот
45	Здание магазина, 2-1	635300	шестьсот тридцать пять тысяч триста
46	Здание проходной, 1-35 (здание контрольно-пропускного пункта №2)	217600	двести семнадцать тысяч шестьсот
47	Здание склада имущества НЗ, 1-13	1140100	один миллион сто сорок тысяч сто
48	Здание склада материалов №2, 1-50	1136500	один миллион сто тридцать шесть тысяч пятьсот
49	Здание станции перекачки, 3-198 (здание мазутонасосной станции)	326400	триста двадцать шесть тысяч четыреста
50	Здание столярного цеха, 1-2	564500	пятьсот шестьдесят четыре тысячи пятьсот
51	Здание управления, 1-226	0	ноль
52	Здание участка горячих работ, 1-5	0	ноль

53	Здание участка по ремонту двиг.В-2 и мех. цеха, 1-3а	1876200	один миллион восемьсот семьдесят шесть тысяч двести
54	Здание участка по ремонту двиг.В-2 и мех. цеха, 1-3б	0	ноль
55	Здание химчистки, 1-28 (здание административное и прачечное отделение химчистки)	819200	восемьсот девятнадцать тысяч двести
56	Здание цеха №2, 1-48б производственно- административный корпус № 2	583300	пятьсот восемьдесят три тысячи триста
57	Земельный участок ул.Кирова,253 16,97га, 120	8304556	восемь миллионов триста четыре тысячи пятьсот пятьдесят шесть
58	Земельный участок ул.Кирова,253 1,36га, 120	98230	девяносто восемь тысяч двести двадцать девять
59	Земельный участок ул.Кирова,253 0,09га, 120	64620	шестьдесят четыре тысячи шестьсот двадцать
60	Канализация, 3-77	0	ноль
61	Корпус №2 (старая сборка тракторов), 1-48в производственно- административный корпус № 2	0	ноль
62	Корпус доработки тягачей, 1-26 (здание ЭМО участка доработки тягачей)	146300	сто сорок шесть тысяч триста
63	Корпус МАЗ, 1-48а производственно- административный корпус № 2	0	ноль
64	Линия паропровода 50м., 4-8	0	ноль
65	Линия эл.передачи 10кв., 4-50-2	2169400	два миллиона сто шестьдесят девять тысяч четыреста
66	Линия эл.передачи, 4-50	2155900	два миллиона сто пятьдесят пять тысяч девятьсот
67	ЛЭП и низковольтный подвод освещения, 5-76	217900	двести семнадцать тысяч девятьсот
68	Мазутоловушка, 3-59	3600	три тысячи шестьсот
69	Мазутопровод 200м., 3-82	0	ноль
70	Металлическая эстакада автомобильная, 3-190	4000	четыре тысячи
71	Металлическое ограждение арочного финского склада, 3-207	0	ноль
72	Металлическое ограждение для хранения материалов, 3-206	0	ноль
73	Металлическое ограждение поста входного контроля, 3-204	0	ноль
74	Металлическое ограждение склада з/частей, 3-203	0	ноль
75	Ограждение компрессорной станции, 3-220	0	ноль
76	Ограждение ремонтного фонда автомобильной техники, 3-196	0	ноль
77	Ограждение ремонтного фонда гусеничной техники, 3-192	0	ноль
78	Ограждение склада готовой продукции и рем.фонда №1, 3-191	260500	двести шестьдесят тысяч пятьсот
79	Ограждение склада готовой продукции и рем.фонда №2, 3-187	332100	триста тридцать две тысячи сто
80	Ограждение склада НЗ, 3-195	0	ноль
81	Ограждение территории, 3-60 учтено	0	ноль
82	Очистные сооружения, 6-1206	1200	одна тысяча двести
83	Памятник, 3-209	18700	восемнадцать тысяч семьсот
84	Площадь, 3-210	98500	девяносто восемь тысяч пятьсот
85	Площадка гаража, 3-218	304300	триста четыре тысячи триста
86	Площадка м/лома, 3-213	22300	двадцать две тысячи триста
87	Подпорная стенка ж/д пути с карманами, 3-214	1386700	один миллион триста восемьдесят шесть тысяч семьсот
88	Подвал, 3-217 (бомбоубежище)	7000	семь тысяч
89	Подъездные пути, 3-71	19000	девятнадцать тысяч
90	Пожарный водоем №1, 3-194	0	ноль
91	Пожарный водоем №3, 3-193	0	ноль
92	Нежилое здание (общежитие), АР053248 Производственно-административный корпус № 1 Литера А , А1 3 этажа	2325800	два миллиона триста двадцать пять тысяч восемьсот
93	Нежилое здание (управление), АР053246 Производственно-административный корпус № 1 Литера А , А1, 3 этажа	3484600	три миллиона четыреста восемьдесят четыре тысячи шестьсот
94	Нежилое здание (столовая), АР053247 Производственно-административный корпус № 1 1 этаж Литера АЗ	658700	шестьсот пятьдесят восемь тысяч семьсот

95	Нежилое здание (цех), АР053245 Производственно-административный корпус №1 Литера А2, А4	800500	восемьсот тысяч пятьсот
96	Рампа ж/д пути, 3-212	157500	сто пятьдесят семь тысяч пятьсот
97	Рампа склада з/частей, 3-211	18300	восемнадцать тысяч триста
98	Склад запасных частей №1, 1-47	114800	сто четырнадцать тысяч восемьсот
99	Склад карбид кальция, 1-24	160200	сто шестьдесят тысяч двести
100	Склад НЗ, 1-37 (учтено в позиции 47 Здание склада имущества НЗ, 1-13)	0	ноль
101	Склад-хранилище, 1-39	0	ноль
102	Сооружение ограждения и коммутация 25*25м., 5-198	0	ноль
103	Сторожевая вышка, 3-215	1500	одна тысяча пятьсот
104	Теплосети наружные корп.№1-химчистка-корп.№1, 3-63а	0	ноль
105	Теплосети участок гор.работ-цех№1 250м., 3-70	0	ноль
106	Теплосети цех №3-доработка 300м., 3-78	0	ноль
107	Труба дымовая от котлов 24м, 3-14	0	ноль
108	Труба дымовая, 3-175	400	четыреста
109	Трубопровод на уч-ке диагностики 120м., 3-151	0	ноль
110	Трубопроводы поста ГСМ 110м скв. №5-ацетил.станция, 3-117	0	ноль
111	Хранилище 40 м, 539 (здание хранения техники 8510)	2185400	два миллиона сто восемьдесят пять тысяч четыреста
112	Хранилище 40м, 555 (здание хранения техники 0105)	2144300	два миллиона сто сорок четыре тысячи триста
113	Хранилище 60 машин, 562 (здание хранения техники)	2264700	два миллиона двести шестьдесят четыре тысячи семьсот
114	Хранилище, 1-54 (здание хранения техники 0103)	1542700	один миллион пятьсот сорок две тысячи семьсот
115	Эстакада автослива топочного мазута, 3-167	3300	три тысячи триста
116	Эстакада сливная на 4 цистерны, 3-66	0	ноль
117	Эстакада для обкатки тягачей без обдува, 3-188	2900	две тысячи девятьсот
118	Эстакада для обкатки тягачей с обдувом, 3-189	2900	две тысячи девятьсот

Оценщик



Кантемирова Алла Вадимовна