



# 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](mailto: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:	<b>18.09.2019г.</b>
Виды стоимостей:	<b>рыночная</b>
Заказчик:	<b>АО «19 Центральный автомобильный ремонтный за- вод»</b>
Оценщик(и):	<b>Кантемирова Алла Вадимовна</b>
Дата составления отчета:	<b>25.09.2019г.</b>

## 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, 1-226	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, 6-1206	1 374 341,00
83	Памятник, 3-209	497 343,00
84	Плaц, 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**

	<b>объект оценки (инвентарный номер)</b>	<b>Затратный подход, руб.</b>	<b>Сравнительный подход, руб.</b>	<b>Доходный подход руб.</b>
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	250551	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	129 115	не применялся
34	Здание ацетиленовой станции, 1-10	не применялся	170 458	не применялся
35	Здание водозаборной скважины №3, 1-17	не применялся	20 426	не применялся
36	Здание водозаборной скважины №5, 1-16	не применялся	18 552	не применялся
37	Здание гаража ФСО, 1-21	не применялся	107 602	не применялся
38	Здание гаража, 1-6 (здание гаража 025)	не применялся	1 394 255	не применялся
39	Здание испытательной станции, 1-36 (здание станции испытания двигателей 023)	не применялся	1 979 917	не применялся
40	Здание казармы, 1-32	не применялся	3523780	не применялся

41	Здание кислородной станции, 1-11 (здание азотоксислорододобывающей станции)	не применялся	242825	не применялся
42	Здание компрес.станции и пункта компл. Оздоровлен (021)., 2-32	33610	не применялся	не применялся
43	Здание компрессорной станции, 1-15 (учтено в пункте 42 Здание компрес.станции и пункта компл. Оздоровлен (021)., 2-32)			
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	207072	не применялся
47	Здание склада имущества НЗ, 1-13	не применялся	1168370	не применялся
48	Здание склада материалов №2, 1-50	не применялся	1000675	не применялся
49	Здание станции перекачки, 3-198 (здание мазутонасосной станции)	не применялся	310701	не применялся
50	Здание столярного цеха, 1-2	не применялся	536511	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	1870985	не применялся
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	788130	не применялся
56	Здание цеха №2, 1-48б производственно- административный 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- административный 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 финского склада, 3-207	не применялся	не применялся	не применялся
72	Металлическое ограждение для хранения материалов, 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 автомобильной 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	Плacz, 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 3 этажа	не применялся	2300453	не применялся
93	Нежилое здание (управление), АР053246 Производственно-административный корпус № 1 Литера А 3 этажа	не применялся	3263893	не применялся
94	Нежилое здание (столовая), АР053247 Производственно-административный корпус № 1 1 этаж	не применялся	658720	не применялся
95	Нежилое здание (цех), АР053245 Производственно-административный корпус № 1 Литера А2	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	109732	не применялся
100	Склад НЗ, 1-37	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	1924225	не применялся
112	Хранилище 40м, 555 (здание хранения техники 0105)	не применялся	1888017	не применялся
113	Хранилище 60 машин, 562 (здание хранения техники)	не применялся	1994043	не применялся
114	Хранилище, 1-54 (здание хранения техники 0103)	не применялся	1358372	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 расчётах, 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	250600	двести пятьдесят тысяч шестьсот
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 ацетил.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)	129100	сто двадцать девять тысяч сто
34	Здание ацетиленовой станции, 1-10	170500	сто семьдесят тысяч пятьсот
35	Здание водозаборной скважины №3, 1-17	20400	двадцать тысяч четыреста
36	Здание водозаборной скважины №5, 1-16	18600	восемнадцать тысяч шестьсот
37	Здание гаража ФСО, 1-21	107600	сто семь тысяч шестьсот
38	Здание гаража, 1-6 (здание гаража 025)	1394300	один миллион триста девяносто четыре тысячи триста
39	Здание испытательной станции, 1-36 (здание станции испытания двигателей 023)	1979900	один миллион девятьсот семьдесят девять тысяч девятьсот



40	Здание казармы, 1-32	3523800	три миллиона пятьсот двадцать три тысячи восемьсот
41	Здание кислородной станции, 1-11 (здание азотокислорододобывающей станции)	242800	двести сорок две тысячи восемьсот
42	Здание компрес.станции и пункта компл. Оздоровлен (021)., 2-32	33600	тридцать три тысячи шестьсот
43	Здание компрессорной станции, 1-15 (учтено в пункте 42 Здание компрес.станции и пункта компл. Оздоровлен (021)., 2-32)		
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)	207100	двести семь тысяч сто
47	Здание склада имущества НЗ, 1-13	1168400	один миллион сто шестьдесят восемь тысяч четыреста
48	Здание склада материалов №2, 1-50	1000700	один миллион семьсот
49	Здание станции перекачки, 3-198 (здание мазутонасосной станции)	310700	триста десять тысяч семьсот
50	Здание столярного цеха, 1-2	536500	пятьсот тридцать шесть тысяч пятьсот
51	Здание управления, 1-226 (учтено в объекте Нежилое здание (управление), АР053246 Производственно-административный корпус № 1 )	0	ноль
52	Здание участка горячих работ, 1-5 (учтено в здании котельной, 1-5а (020))	0	ноль
53	Здание участка по ремонту двиг.В-2 и мех. цеха, 1-3а	18710000	один миллион восемьсот семьдесят одна тысяча
54	Здание участка по ремонту двиг.В-2 и мех. цеха, 1-3б		
55	Здание химчистки, 1-28 ( здание административное и прачечное отделение химчистки)	788100	семьсот восемьдесят восемь тысяч сто
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 3 этажа	2300500	два миллиона триста тысяч пятьсот
93	Нежилое здание (управление), АР053246 Производственно-административный корпус № 1 Литера А 3 этажа	3263900	три миллиона двести шестьдесят три тысячи девятьсот
94	Нежилое здание (столовая), АР053247 Производственно-административный корпус № 1 1 этаж	658700	шестьсот пятьдесят восемь тысяч семьсот
95	Нежилое здание (цех), АР053245 Производственно-административный корпус № 1 Литера А2	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	109700	сто девять тысяч семьсот
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)	1924200	один миллион девятьсот двадцать четыре тысячи двести
112	Хранилище 40м, 555 (здание хранения техники 0105)	1888000	один миллион восемьсот восемьдесят восемь тысяч
113	Хранилище 60 машин, 562 (здание хранения техники)	1994000	один миллион девятьсот девяносто четыре тысячи
114	Хранилище, 1-54 (здание хранения техники 0103)	1358400	один миллион триста пятьдесят восемь тысяч четыреста
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

*\*Примечание к таблице. Согласно заданию на оценку реализация данного имущества будет проходить не единым лотом ( реализация имущественного комплекса целиком) , а по отдельным объектам.*

Согласно ГК РФ Статья 552 п. 1. По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. Таким образом, реализация каждого объекта недвижимости влечет за собой и переход права на земельный участок. Земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, не размежёваны под каждый объект недвижимости. При проведении оценки, учитывается, что право собственности на земельный участок переходит вместе с правом собственности на здание (сооружение) при этом площадь земельного участка (переходящего при этом) принимается равной площади застройки указанной в техническом паспорте. Таким образом рыночная стоимость земельных участков кадастровый номер 28:02:000410:843, 28:02:000410:844, 28:02:000410:845 указана как стоимость незастроенной части данных участков. Застроенная часть земельных участков учтена в стоимости недвижимости. Справочно указывается рыночная стоимость 1 м<sup>2</sup> земельного участка, она составляет 72 рубля/м<sup>2</sup>.

#### 1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объекта оценки

Ограничения и пределы применения полученных итоговых и промежуточных результатов оценки ограничены целями оценки и предполагаемым использованием результатов оценки (задачами и назначением проведения оценки).

Директор ООО "Оценочная компания "Стандарт":

Кантемиров Кирилл Эдуардович

Оценщик:

Кантемирова Алла Вадимовна

## Оглавление

<b>1. Основные факты и выводы.....</b>	<b>2</b>
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	4
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	5
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	8
1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объекта оценки.....	11
<b>2. Общие сведения .....</b>	<b>14</b>
<b>2.1. Сведения о заказчике оценки, об исполнителе договора на проведение оценки и оценщике.....</b>	<b>14</b>
2.1.1. Сведения о заказчике оценки .....	14
2.1.2. Сведения об исполнителе договора на проведение оценки .....	14
2.1.3. Сведения об оценщике .....	14
<b>2.2. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах в оценке.....</b>	<b>16</b>
2.3. Задание на оценку .....	16
2.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	19
2.5. Применяемые нормативные документы, методики и рекомендации; используемые документы и источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки .....	20
<b>3. Общее описание последовательности определения стоимости объекта оценки.....</b>	<b>20</b>
<b>4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....</b>	<b>21</b>
<b>5. Методологические основы проведения оценки.....</b>	<b>24</b>
5.1. Основные понятия и определения в оценке .....	24
5.2. Подходы и методы оценки .....	26
<b>6. Описание объекта оценки .....</b>	<b>29</b>
6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	29
6.1.1. Сведения об имущественных правах, обременениях .....	29
6.1.2. Описание и анализ местоположения .....	30
6.1.3. Описание улучшений и сведения о физических свойствах, об износе и устареваниях. ....	35
6.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки .....	49
6.3. Информация о текущем использовании объекта оценки .....	49
6.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....	51
6.5. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	52
<b>7. Анализ рынка объекта оценки.....</b>	<b>53</b>
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки; .....	53
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. ....	57
7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	

---

сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.....	58
7.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.....	70
<b>8. Анализ наиболее эффективного использования .....</b>	<b>70</b>
<b>9. Описание процесса оценки объектов оценки.....</b>	<b>70</b>
9.1. Используемые подходы к оценке и методы оценки.....	71
<b>10. Применение затратного подхода с приведением расчетов.....</b>	<b>72</b>
10.1. Методология определения стоимости улучшений .....	75
10.2. Расчет стоимости прав на земельный участок (ЗУ).....	79
10.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом .....	86
<b>11. Применение сравнительного подхода с приведением расчетов.....</b>	<b>88</b>
11.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки .....	96
<b>12. Применение доходного подхода с приведением расчетов.....</b>	<b>122</b>
12.1. Последовательность определения стоимости .....	123
12.2. Расчет коэффициента капитализации. ....	124
<b>13. Обобщение результатов и определение итоговой величины стоимости .....</b>	<b>127</b>
<b>14. Перечень документов и источников информации, использованных при оценке .....</b>	<b>136</b>
<b>15. Список использованной литературы и нормативных документов.....</b>	<b>136</b>
<b>16. Перечень приложений .....</b>	<b>137</b>
<b>17. Приложения .....</b>	<b>138</b>

---

**2. Общие сведения**

<i>Дата оценки:</i>	18.09.2019г
<i>Дата составления Отчёта:</i>	25.09.2019г
<i>Порядковый номер Отчёта:</i>	107/19
<i>Дата осмотра объекта оценки</i>	18.09.2019г

**2.1. Сведения о заказчике оценки, об исполнителе договора на проведение оценки и оценщике****2.1.1. Сведения о заказчике оценки**

<i>Заказчик оценки:</i>	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "19 ЦЕНТРАЛЬНЫЙ АВТОМОБИЛЬНЫЙ РЕМОНТНЫЙ ЗАВОД" ( АО «19 ЦАРЗ») Юридический адрес 676855, Амурская область, город Белогорск, улица Кирова, 253 ОГРН 1092804000310 от 30 июня 2009 г. ИНН/КПП 2804013941/ 280401001
-------------------------	--

**2.1.2. Сведения об исполнителе договора на проведение оценки**

<i>Исполнитель договора на проведение оценки:</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Стандарт» — Свидетельство о регистрации: серия 02 № 005253274 выд. ИМНС по Ленинскому району г.Уфы 16.02.2006г. — ОГРН в ЕГРЮЛ 1030204122882, присвоен 28.08.2003г. — ИНН 02 75 0423 58, КПП 027501001. — р/с 40702810800250200891 в Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) В Г.УФЕ, к/с 30101810300000000928, БИК 048073928.
<i>Место нахождения Исполнителя договора на проведение оценки:</i>	Адрес местонахождения и почтовый адрес: 450092, г.Уфа, ул. Батырская, д.4/2, 4-й этаж, офис 423 Юридический адрес: 450106, РБ, г. Уфа, Дуванский бульвар 23, кв. 45
<i>Контактная информация об Исполнителе договора на проведение оценки:</i>	Тел.: (347) 2983441 Адрес электронной почты (E-mail): <a href="mailto:kanter@list.ru">kanter@list.ru</a> .
<i>Сведения о страховании ответственности юридического лица - Исполнителя договора на проведение оценки:</i>	Страховой полис ООО «Оценочная компания «Стандарт» №433-545-073562/18 выдан СПАО «Ингосстрах» период страхования с 18 ноября 2018 года по 17 ноября 2019 года, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, лимит ответственности на один страховой случай 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

**2.1.3. Сведения об оценщике**

оценщик <b>Кантемирова Алла Вадимовна</b>	
<i>Сведения о саморегулируемой организации (СРО) оценщиков, членом которой является Оценщик</i>	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» , регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010г ) Адрес: 109028, г Москва, Хохловский пер , д 13, стр 1 Тел (495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, <a href="http://www.srosovet.ru">www.srosovet.ru</a> , <a href="mailto:mail@sroSovet.ru">mail@sroSovet.ru</a>

<b>Информация о членстве Оценщик в СРО:</b>	Регистрационный № 2579 в Реестре оценщиков Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 14 09 2018г
<b>Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	<p>Профессиональное образование (переподготовка) по квалификации: "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)": Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан 2003г Диплом ПП-№ 235227</p> <p>Повышение квалификации по специальности «Оценочная деятельность» Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан 2006 г</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004109-1 от 28 02 2018 года по направлению деятельность «Оценка недвижимости» Действителен до 28 02 2021 года Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004108-2 от 28 02 2018 года по направлению деятельность «Оценка движимого имущества» Действителен до 28 02 2021 года Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности 007992-3 от 29 03 2018 года по направлению деятельность «Оценка бизнеса» Действителен до 29 03 2021 года</p>
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:</b>	Страховой полис специалиста оценщика 433-545-073574/18 выдан Кантемировой А В СПАО «Ингосстрах» период страхования с 10 ноября 2018 года по 09 ноября 2019 года, страховая сумма 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей, лимит ответственности на один страховой случай 15000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей
<b>Стаж работы в области оценки:</b>	с 2004г
<b>Номер контактного телефона, почто-вый адрес, адрес электронной почты</b>	<p>Тел : (347) 2983441</p> <p>Адрес местонахождения: 450092, г.Уфа, ул. Батырская, д.4/2, 4-й этаж, офис 423</p> <p>Адрес электронной почты (E-mail): <a href="mailto:centra@list.ru">centra@list.ru</a></p>
<b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</b>	См сведения об исполнителе договора на проведение оценки в разделе "Сведения о заказчике оценки и об исполнителе договора на проведение оценки"
<b>Реквизиты трудового договора</b>	Трудовой договор №8 от 01 06 2015 года
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве</li> <li>2) В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора</li> <li>3) Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки</li> <li>4) Вмешательство заказчика, либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица с которым оценщик заключил договор, которое могло бы негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки не осуществлялось</li> </ol>

	<p>5) Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика</p> <p>6) Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки</p>
--	--

## 2.2. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах в оценке

Внештатные оценщики, эксперты и специалисты не привлекались.

## 2.3. Задание на оценку

Объект оценки (ОО):	Объекты имущественного комплекса, принадлежащий АО «19 Центральный автомобильный ремонтный завод» (ИНН 2804013941, ОГРН 1092804000310), расположенный по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Кирова, д. 253		
	объект оценки (инвентарный номер)	Балансовая стоимость, руб.коп.	
	1	Автомобильные дороги 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 ацетил.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, 1-2б	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, 5-7б	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), AP053245 Производственно-административный корпус № 1 Литера А1, А2,А3,А4 1 этаж	20 643 736,83
	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
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;	Документы, содержащие такие характеристики: Технические паспорта		
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	право собственности 100%, без ограничения (обременения)		
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости		
Предполагаемое использование результатов оценки (задачи и назначение проведения оценки):	Реализация в рамках конкурсного производства		
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	Пределы применения полученных итоговых и промежуточных результатов оценки ограничены целями оценки и предполагаемым использованием результатов оценки (задачами и назначением проведения оценки).		
Вид стоимости объекта оценки:	Рыночная		
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	18.09.2019		
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	<ul style="list-style-type: none"> <li>В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.</li> <li>Оценщик производит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки.</li> <li>В отчете об оценке итоговый результат оценки стоимости недвижимости указывать без приведения своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.</li> <li>Реализация данного имущества будет проходить не единым лотом (реализация имущественного комплекса целиком), а по отдельным объектам. Согласно ГК РФ Статья</li> </ul>		

552 п. 1. По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. Таким образом, реализация каждого объекта недвижимости влечет за собой и переход права на земельный участок. Земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, не размежеваны под каждый объект недвижимости. При проведении оценки, учитывается, что право собственности на земельный участок переходит вместе с правом собственности на здание (сооружение) при этом площадь земельного участка (переходящего при этом) принимается равной площади застройки указанной в техническом паспорте.

#### 2.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

##### **Применяемые стандарты оценочной деятельности:**

В отчете применены стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N297. *Обоснование применения:* Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N298. *Обоснование применения:* Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N299. *Обоснование применения:* Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных

	<p>лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки;</p> <p>- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; Обоснование применения: разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» и определяет требования к проведению оценки недвижимости. Настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости;</p> <p>Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Утверждено Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г</p>
--	---

### 2.5. Применяемые нормативные документы, методики и рекомендации; используемые документы и источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

<i>Применяемые нормативные документы, методики и рекомендации</i>	См. раздел “Список использованной литературы и нормативных документов”
<i>Перечень используемых документов и источников информации, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки</i>	См. раздел “Перечень документов и источников информации, использованных при оценке”

### 3. Общее описание последовательности определения стоимости объекта оценки

В соответствии с договором, основной целью настоящего исследования является определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации в рамках конкурсного производства.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- Заключить с Заказчиком договор на проведение оценки;
- Составить программу и план проведения оценки.
- Осуществить сбор и анализ необходимой информации.
- Осуществить анализ полученных данных в контексте различных подходов к оценке.
- Провести необходимые расчёты стоимости объектов оценки.
- Провести согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.
- Составить Отчёт об оценке объектов оценки.

Решение поставленных задач предполагает несколько взаимосвязанных шагов:

В рамках договора определить (согласовать) дату, на которую будет определена стоимость.  
 В рамках договора определить (согласовать) Программу оценки после анализа общих факторов, влияющих на стоимость объектов оценки, количество и уровень квалификации экспертов, стоимость и сроки работы в зависимости от сложности поставленного задания.

В рамках договора на проведение оценки составить План работы после анализа конкретных факторов, влияющих на стоимость объектов оценки, где определить состав данных, необходимых для дальнейшего получения в целях решения поставленной задачи.

В рамках договора на проведение оценки составить общий календарный График работ.

Установить количественные и качественные характеристики объектов оценки, а также имущественные права, соответствующие этим объектам.

Провести идентификацию объектов оценки, включающую общий осмотр объектов оценки, их описание, определение фактического состояния и выделение особенностей.

Установить наличие возможных правовых ограничений, которые способны повлиять на стоимость объектов оценки: ограничение прав собственности, залоговые обязательства, право аренды и т.п.

Провести краткий макроэкономический анализ и дать прогноз развития экономики РФ и региона.

Определить отрасли экономики, рынков и его секторов, к которым относятся объекты оценки, и провести анализ истории, структуры, текущей конъюнктуры и тенденций.

Определить возможность применения традиционных подходов к оценке, учитывая виды определяемых стоимостей объектов оценки, цели и задачи (назначение) оценки, специфику объектов оценки, характер и полноту полученной информации, текущее состояние экономики и отрасли. При необходимости обосновать отказ от применения соответствующих подходов к оценке объектов оценки.

Выбрать для применения метод (методы) оценки в рамках каждого из применяемых подходов к оценке для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки.

Выбрать для применения методологию и нормативы оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки в пределах выбранных методов оценки с учетом количественных и качественных характеристик объектов оценки, результатов анализа рынка.

Осуществить необходимые расчёты стоимости объектов оценки в пределах выбранных методов оценки с учетом количественных и качественных характеристик объектов оценки, результатов анализа рынка, а также другой полученной и обработанной информации.

При использовании 2-х и более методов в рамках применения одного подхода провести согласование полученных результатов в рамках применения этого подхода.

Провести согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, обобщая полученные данные и вводя заключительные поправки, и определить итоговую величину стоимости объектов оценки.

Составить Отчёт об оценке и представить Заказчику.

#### 4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Отчёт об оценке представляет собой документ, в который включены данные, использованные Оценщиком или Оценщиками (далее – Оценщик), их экономический анализ, и отражает профессиональное мнение Оценщика в отношении установленной стоимости объектов оценки. Нижеследующие условия, предположения, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчёта.

##### Общие условия:

- Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчёт об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98г. №135-ФЗ и применяемыми Стандартами и правилами оценочной деятельности.

- Настоящий Отчёт об оценке (или любая его часть) может быть использован только на условиях, предусмотренных соответствующим Договором на проведение оценки или дополнительными соглашениями с Заказчиком оценки.

- Настоящий Отчёт об оценке достоверен только в полном объеме и в изложенной последовательности, лишь в целях оценки и для предполагаемого использования результатов оценки (задач и назначения проведения оценки), определенных заданиями на оценку и указанных в Отчёте.

- Пределы применения полученных итоговых и промежуточных результатов оценки ограничены целями оценки и предполагаемым использованием результатов оценки (задачами и назначением проведения оценки), если иное не оговорено специально.

---

- Любое использование результатов расчетов стоимости объектов оценки в других целях, а также любое использование промежуточных расчетных данных, полученных в процессе оценки, и отдельных частей работы не отражает точку зрения Оценщика.

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчёту об оценке, если иное не оговорено специально.

- Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости объектов оценки.

#### **Экспертиза вещных прав на объект оценки:**

- Достоверность имущественных прав на объект оценки (вещных и неимущественных) принимается по информации от Заказчика оценки.

- Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативно-законодательных документов государственного и местного уровней, если иное не оговорено специально.

- Имущественные права на объект оценки (в т.ч. — права собственности) рассматриваются свободными от каких-либо претензий, ограничений, удержаний или долговых обязательств под залог (залог), если иное не оговорено специально.

#### **Достоверность фактов, информации и расчетов:**

- По мнению Оценщика, информация, оценки и мнения, содержащиеся в настоящем Отчёте об оценке, были получены из достоверных и надежных источников.

- Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация является точной и достоверной, и не проводил ее перепроверку.

- Оценщик не предоставляет гарантий или иных форм подтверждения полной достоверности информации, полученной из сторонних источников, и не принимает на себя ответственность за абсолютную точность этих данных, поэтому там, где это возможно и необходимо, делаются ссылки на источник информации или (и) прикладываются копии соответствующих материалов и распечаток.

- Все примененные методики расчетов приведены в примененных Стандартах и правилах оценки, в соответствующей нормативной, научной и учебно-методической литературе, список которой указан ниже, поэтому там, где это возможно и необходимо, делаются ссылки на источник информации или (и) прикладываются копии соответствующих материалов.

#### **Осмотр, измерительные работы, параметры и характеристики объекта оценки:**

- Оценщик производил осмотр объекта оценки в соответствии с п.5 ФСО 7 в период, возможно близкий к дате оценки. Оценщик допускает, что с даты оценки до даты осмотра существенных изменений с объектом оценки не произошло

- Оценщик не проводил измерительных и контрольно-диагностических работ и не несет ответственности за их результаты, если иное не оговорено специально.

- Оценщик прикладывает копии соответствующих используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и других документов по объектам оценки (при их наличии), полученных Оценщиком от Заказчика оценки или от третьих лиц.

- Оценщик предполагает, что данные о характеристиках объекта оценки, представленные оценщику, являются достоверными. Все иллюстративные материалы, использованные в настоящем Отчёте об оценке, приведены в целях наглядности и облегчения визуального восприятия.

- Оценщик не несет ответственности за экспертизу состояния объекта оценки, скрытые характеристики и дефекты, которые невозможно обнаружить обычным визуальным осмотром или путем изучения актов специальных экспертиз, планов, спецификаций и другой технической документации.

- Информация, предоставляемая Заказчиком оценки (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

#### **Величина стоимости объектов оценки:**

- Полученные результаты оценки носят рекомендательный характер, если иное не оговорено специально.

---

- Отчёт об оценке содержит профессиональное компетентное мнение Оценщика о стоимости объекта оценки без каких-либо гарантий со стороны Оценщика в отношении любых условий последующего отчуждения и других сделок, а также иных целей. В ходе ведения переговоров сторонами любой сделки с объектами оценки окончательная фактическая цена сделки может не совпадать с итоговой величиной стоимости объектов оценки, определенной в данном Отчёте.

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки является действительным только на дату оценки (дату проведения оценки, дата определения стоимости). Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за нормативно-законодательные, политические, социально-экономические, природные и физические изменения, которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных или иных факторах и, таким образом, повлиять на итоговую стоимость объектов оценки.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло **не более 6 месяцев**, если иное не оговорено специально.

#### **Конфиденциальность:**

- Оценщик берет на себя обязательство соблюдать конфиденциальность в отношении содержания настоящего Отчёта об оценке в целом и по частям, если иное не оговорено специально или не предусмотрено законодательством РФ.

- Оценщик берет на себя обязательство соблюдать конфиденциальность в отношении информации и документов любого вида, формата и содержания, полученных от Заказчика оценки или из других источников, за исключением общедоступной информации и фактов, если иное не оговорено специально или не предусмотрено законодательством РФ.

#### **Ответственность Оценщика:**

- В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель, оказывающий профессиональные информационно-консультационные услуги по установлению стоимости объектов оценки.

- Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объектов оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности и иных имущественных прав, если иное не оговорено специально.

- Оценщик не принимает на себя ответственность ни за наличие каких-либо скрытых факторов, влияющих на права собственности и иные имущественные права, характеристики объекта оценки и на цели оценки, ни за необходимость выявления таковых.

- Оценщик не берет на себя обязательств отвечать в суде или свидетельствовать иным образом по вопросам, связанным с объектом оценки и с проведением данной работы, если иное не оговорено специально или не предусмотрено законодательством РФ.

- Оценщик не берет на себя обязательств по возмещению всякого рода расходов и убытков, причиненных Заказчику оценки, или имущественного вреда, причиненного третьим лицам вследствие легального использования итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие потери, задолженности, расходы, убытки и имущественный вред явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий (бездействий) со стороны Оценщика при осуществлении оценочной деятельности в процессе выполнения работ по настоящей оценке.

#### **Особые допущения**

В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

В ходе производимых расчетов, в промежуточных расчетах оценщиком не всегда использовалась функция округления результатов, но текст Отчета об оценке отражает величины с округлением. Возможны незначительные расхождения между результатами, рассчитанными Оценщиками, и резуль-

татами расчетов на основе текста Отчета, связанные с округлением. Данное расхождение является несущественным и не принимается во внимание, поскольку в соответствии с ФСО №3 итоговый результат (итоговая величина рыночной стоимости) округляется по правилам математического округления.

Реализация объектов оценки будет проходить не единым лотом (реализация имущественного комплекса целиком), а по отдельным объектам. Согласно ГК РФ Статья 552 п. 1. По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. Таким образом, реализация каждого объекта недвижимости влечет за собой и переход права на земельный участок. Земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, не размежеваны под каждый объект недвижимости. При проведении оценки, учитывается, что право собственности на земельный участок переходит вместе с правом собственности на здание (сооружение) при этом площадь земельного участка (переходящего при этом) принимается равной площади застройки указанной в техническом паспорте.

## 5. Методологические основы проведения оценки

Настоящая работа выполнена в соответствии с законодательно-нормативными документами, регламентирующими практику профессиональной оценки. Основными документами при проведении настоящей работы явились Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года и Федеральные стандарты оценочной деятельности, разработанные, утвержденные и опубликованные в соответствии с этим законом.

### 5.1. Основные понятия и определения в оценке

**Оценка (оценочная деятельность)** — профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Субъект оценочной деятельности (Оценщик)** — физическое лицо, являющийся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавший свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности.

**Объект оценки** — к объектам оценки относят:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в т.ч. имущество определенного вида (движимое и недвижимое, в т.ч. предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Рыночная стоимость объекта оценки** — наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:**



*Инвестиционная стоимость* — стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

*Ликвидационная стоимость* — стоимость объекта оценки, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

*Кадастровая стоимость объекта недвижимости* определяется для целей предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации связанной с экономическими характеристиками, использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости.

**Подход к оценке** — совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Метод оценки** — последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** — календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Объект-аналог объекта оценки** — объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость, в отношении которых имеется информация о ценах.

**Итоговая величина стоимости** — стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Срок экспозиции объекта оценки** — период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Имущество** — объекты окружающего мира и ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, обладающие полезностью и (или) от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. К имуществу также относят право владения имуществом, которое, как таковое, является нематериальным понятием.

**Износ имущества суммарный (накопленный)** — снижение стоимости имущества под действием различных причин или как сумма физического, функционального и экономического.

**Физический износ имущества** — износ имущества, связанный со снижением его функциональных свойств в результате естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов под действием различных причин.

**Функциональный износ имущества** — износ имущества из-за несоответствия современным требованиям потребителей к данному имуществу по функциональным возможностям, производительности, дизайну и другим качествам.

**Экономический (внешний) износ имущества** — износ имущества из-за несоответствия современным законодательно-нормативным, экологическим, санитарно-гигиеническим и другим требованиям.

**Устранимый износ (физический и функциональный)** — износ имущества, который может быть устранен ремонтом или реконструкцией, физически возможен и экономически целесообразен.

**Недвижимость (недвижимое имущество)** — физический участок земной территории или недр, с принадлежащими ему природными ресурсами (почва, вода, минеральные и растительные ресурсы) и выполненными человеком улучшениями (здания и сооружения, жилые и нежилые помещения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы, и многолетние насаждения), а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами.

**Земельный участок** — часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

**Здания** — архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

**Сооружения** — инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных непроизводственных функций.

**Машины и оборудование** — устройства, преобразующие энергию, материалы, информацию. В зависимости от основного назначения машины и оборудование делятся на энергетические (силовые), рабочие и информационные.

**Этика оценщика** — совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении оценочной деятельности.

## 5.2. Подходы и методы оценки

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При определении стоимости объектов оценки используют три основных подхода к оценке:

**1. Затратный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

**2. Доходный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

**3. Сравнительный подход** — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или

соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

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

в) 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 рыночного 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;

г) 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;

д) 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;

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

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

з) 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.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительного-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительного-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и

устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки

## 6. Описание объекта 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. Имущественный комплекс представляет собой производственную базу, объект давно не эксплуатируется (около 5 лет), находится в неудовлетворительном состоянии, большая часть металлических сооружений демонтирована и сдана в металлолом.

### 6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

#### 6.1.1. Сведения об имущественных правах, обременениях

Данные об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки, на дату оценки представлены в таблице.

Таблица 6.1

Данные об имущественных правах	Вид права- собственность, субъект права- АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "19 ЦЕНТРАЛЬНЫЙ АВТОМОБИЛЬНЫЙ РЕМОНТНЫЙ ЗАВОД" ( АО «19 ЦАРЗ») Юридический адрес 676855, Амурская область, город Белогорск, улица Кирова, 253 ОГРН 1092804000310 от 30 июня 2009 г. ИНН/КПП 2804013941/ 280401001
Правоустанавливающие документы и правоудостоверяющие документы	Свидетельства о государственной регистрации права Выписки из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости не предоставлены
Данные об обременениях (на дату оценки)	Нет данных
Документы, указывающие на имеющиеся обременения права	не предоставлены
Балансовая стоимость, руб.	Приведена в таблице 1.1

### 6.1.2. Описание и анализ местоположения



**Рисунок 1.** Место расположения объекта оценки на карте города



**Рисунок 2.** Схема территории



Рисунок 3. Территория на кадастровой карте

Таблица 6.2

## Описание местоположения

Характеристика	Значение
Адрес	Амурская область, г. Белогорск, ул. Кирова, д. 253
Географическое положение	Объект расположен в восточной части города, в одной из промышленных зон. Сам город равномерно покрыт пятнами промышленной и жилой застройки.
Расположение и границы земельного участка	Ограничен на юге улицей Кирова, на западе – ул.Чехова, на севере – ул. Свободная. На востоке – за узкой полосой жилых домов – граница города. Весь квартал представляет из себя сплошную заводскую зону с множеством промышленных зданий и площадок, размером примерно полтора километра на километр.
Типичное использование окружения	Объект расположен в промышленной зоне. На севере квартала, вдоль улицы Свободной, находится одноэтажная жилая зона, на западе – вдоль ул.Чехова – жилая зона с 4х этажными многоквартирными домами. Южнее и восточнее – промышленные зоны, за забором расположена тюрьма.
Транспортная доступность, подъездные пути	Объект расположен вдоль крупнейшей автомагистрали города - ул.Кирова, имеет удобные выезды на нее. Остановки общественного транспорта присутствуют ( автобусы).
Инженерная инфраструктура	Вся городская инженерная инфраструктура на участке
Социальная инфраструктура	Все объекты социальной инфраструктуры находятся в ближайшем окружении.
Престижность местоположения	Престижность местоположения средняя, для размещения объектов производственного назначения. Учитывая небольшие размеры города и множество промышленных зон в нем, местоположение почти ничем не отличается от прочих.

Сведения о земельных участках с сайта <http://rosreestr.ru>

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Уведомить о результатах поиска
  Сформировать новый запрос

Кадастровый номер	20:02:008030:003
Статус объекта	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	13.04.2018
Категория земель	Земли населенных пунктов
Планировочное назначение	Для размещения объектов капитального строительства
Площадь	16873
Единица измерения площади	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	4983379,9
Дата изменения стоимости	16.04.2018
Дата оценки стоимости	16.04.2018
Адрес объекта недвижимости	Ленинская область, г. Белогорск, ул. Барский
Дата обновления информации	06.09.2018
Общая информация	483168

Права и ограничения

Поиск: \_\_\_\_\_ Страницы: \_\_\_\_\_

№ 20:02:008030:003-20:0803:2018-1  
 от 13.04.2018 Удобрительность

Общие сведения

Сведения об объектах недвижимости являются открытыми информационными ресурсами. Право собственности на объект в виде государственного имущества (под управлением Минюста России)



Расположение земельных участков на публичной кадастровой карте





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, подвал площадь 1017,7 м2

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

### **6.1.3. Описание улучшений и сведения о физических свойствах, об износе и устареваниях**

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. Имущественный комплекс представляет собой производственную базу, объект давно не эксплуатируется (около 5 лет), находится в неудовлетворительном состоянии.

Все тепло и водопроводы демонтированы и сданы в металлолом, также сданы в металлолом все металлические ограждения, дымовые трубы и эстакады, ж/д пути. Отсутствует отопление во всех зданиях, кроме общежития. Наличие коммуникаций, указанных в техническом паспорте, не соответствует фактическому наличию, поэтому данные не приводятся. Часть сооружений утратила свое функциональное назначение, из-за отсутствия других зданий и сооружений, с которыми они были неразрывно связаны.

Для зданий физический износ определен методом экспертизы состояния.

По данным [Прокопишин А.П. Капитальный ремонт зданий: Справочник инженера – сметчика. В 2 т. – М.: Стройиздат, 1991г. – 463 с.: ил., Т1, с.12, таб. 1.2.] в качестве характеристики долговечности приведены сроки службы гражданских зданий в зависимости от группы капитальности определяемые сроком службы фундаментов, стен и перекрытий.

Таблица 6.3

### Нормативные усредненные сроки службы зданий (лет)

Типы зданий	Группа капитальности					
	I	II	III	IV	V	VI
Жилые здания	150	125	100	50	30	15
Общественные здания	175	150	100	50	25	15

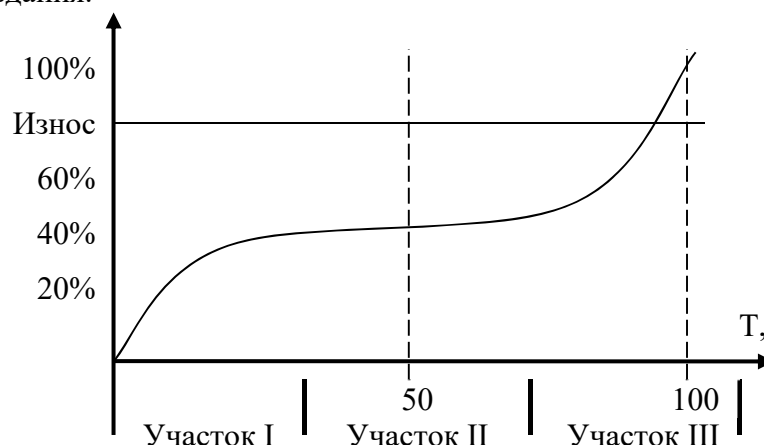
Предполагается, что физический износ здания с годами увеличивается все больше и больше. Фактически, в результате капитального и текущего ремонтов, темпы роста физического износа снижаются. Анализ обследования зданий в городах показал, что износ как зданий в целом, так отдельных их элементов происходит наиболее интенсивно в первый период эксплуатации (20..30 лет) и после 90..100 лет:

В процессе износа можно выделить:

Участок I – период приработки, повышенного износа:

Участок II – период нормальной эксплуатации и медленного износа, во время которого накапливаются необратимые деформации;

Участок III – период ускоренного износа, когда он достигает критического значения, и возникает вопрос о разборке здания.



### Темпы физического износа здания

Рисунок 6.1

На физический износ влияют много внешний факторов. Степень влияния некоторых из них, выражаемая в коэффициентах значимости, приведена в таблице:

Таблица 6.4

### Коэффициенты значимости влияния внешних факторов на физический износ

Коэффициент	Значение
Не использование здания по назначению с отключением всех видов инженерного благоустройства	48
Объем и характер капитального ремонта	14
Уровень содержания и текущего ремонта	3
Санитарно-гигиенические факторы (инсоляция и аэрация)	2
Плотность заселения	1

Как видно из таблицы, не использование здания по назначению с отключением всех видов инженерных структур является самым значимым фактором, влияющим на износ здания.

Для некоторых типов зданий накоплена значительная статистика по износу и построены соответствующие зависимости, позволяющие оценить износ как функцию зависимости от временного фактора. Однако для большинства видов зданий статистика не накоплена или не доступна для оценщиков, и для определения величины физического износа пользуются **методом экспертизы состояния**, основываясь на суждении специалиста-эксперта или самого оценщика о фактическом состоянии здания, исходя из внешнего вида, условий эксплуатации и других факторов. Экспертные методы требуют высокого уровня знаний в области конструкции и эксплуатационных характеристик оцениваемых зданий. По данным [Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. / серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998г. – 384 с., с.83] и ["Методика определения физического износа гражданских зданий". Утверждены приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970г. № 404] для снижения субъективности метода экспертизы состояния представлена шкала экспертных оценок для определения физического износа:

Таблица 6.5

## Ориентировочная оценка физического износа

Физ. износ, %	Оценка состояния	Общая характеристика технического состояния	Состояние внутренних конструктивных элементов	Примерная стоимость, % капитального ремонта от восстановительной стоимости
0-30	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные устраняемые при текущем ремонте мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться на отдельных участках, имеющих относительный износ.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.	0 - 25
31-40	удовлетворительное	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются места следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках. Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.	25 - 36
41-60	неудовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками .	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.	38 - 90

Физ. износ, %	Оценка состояния	Общая характеристика технического состояния	Состояние внутренних конструктивных элементов	Примерная стоимость, % капитального ремонта от восстановительной стоимости
61-80	плохое, ветхое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали. Состояние несущих конструктивных элементов близкое к аварийному, а ненесущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость, массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней перекосы маршей, щели между ступенями.	61-80
81-100	аварийное, негодное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен. Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100 % остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и дверь с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.	93 - 120

Для сооружений физический износ может быть определен **методом срока жизни** [Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2003. —496с.: ил.] по формуле:

**Формула 6.1**

$$I_{\text{Физ}} = \frac{T_{\text{ЭВ}}}{T_{\text{ФЖ}}} * 100$$

где:  $I_{\text{Физ}}$  – общий физический износ здания, сооружения, %%;  
 $T_{\text{ЭВ}}$  — эффективный возраст (может быть использован хронологический возраст), лет;  
 $T_{\text{ФЖ}}$  — срок физической жизни (типичный), лет.

В таблице ниже нормативный срок службы указан по объектам, для которых физический износ был рассчитан методом срока службы.

## Основные характеристики объекта оценки согласно техническим паспортам и актам осмотра

Таблица 6.6

	объект оценки (инвентарный номер)	площадь м2 (протяженность м)	материал основных конструкций	объем м3	год постройки	площадь застройки, м2	этаж	состояние	износ, %	срок службы нормативный, лет
1	Автомобильные дороги на территории, 3-49	10 224,20			1978	10 224,20		разрушены, размывы дождями, разбиты военной техникой	100%	30
2	Аллея славы, 3-208	428,40	гранитная плитка, асфальт		1990	489,45		Состояние среднее		
3	Арочный финский склад, 1-25	305,70	арочная металлическая конструкция обшита жестью	1817	1978	349,53	1	Частично разрушен с момента работы завода, отсутствуют листы покрытия,		
4	Бассейн для охлаждения воды, 3-199		кирпич на бетонном основании	270	1990	87,10		разрушен, представляет собой яму заполненную мусором	100%	50
5	Бетонное ограждение (пристройка к столярному цеху), 3-205	78,2	бетон		1990			Частично разрушен процент разрушения 50% (принимается что на 50% площади ограждение отсутствует)	58%	50
6	Водовод ТК-54 скв.№3 - котельная, 3-133							Отсутствует, сдан в металлолом		
7	Водовод ТК-54 скв.№5 - медпункт 120м., 3-134							Отсутствует, сдан в металлолом		
8	Водомерный узел 5м2, 3-152					6,00		Отсутствует, сдан в металлолом		
9	Водопровод ацетил.станция-гараж 130м., 3-140							надземная разрушена, сдана в металлолом, к эксплуатации непригоден, подземная часть сгнила		
10	Водопровод ацетил.станция-КПП №2 80м., 3-148							надземная разрушена, сдана в металлолом, к эксплуатации непригоден подземная часть сгнила		
11	Водопровод ацетилен.станция-магазин 60м., 3-135							Отсутствует, сдан в металлолом		
12	Водопровод гараж-казарма-цех №3 180м., 3-76							Отсутствует, сдан в металлолом		

13	Водопровод корпус №1-РТО 40м., 3-137							Отсутствует, сдан в металлолом		
14	Водопровод котельная-участок горячих работ 120м., 3-142							Отсутствует, Сдан в металлолом		
15	Водопровод участок горячих работ-столярка 70м., 3-138							Отсутствует, сдан в металлолом		
16	Водопровод участок горячих работ-цех №3 80м., 3-141							Отсутствует, сдан в металлолом		
17	Водопровод химчистка-испыт.станция 90м., 3-139							Отсутствует, Сдан в металлолом		
18	Водопровод химчистка-скв.№3 160м., 3-145							Отсутствует, Сдан в металлолом		
19	Водопровод цех №3 - скважина №5 210м., 3-146							Отсутствует, сдан в металлолом		
20	Вышка и осветительное устройство ОУТК-20, 12-167		железо	высота 30 м	1985	1,80		сдается в аренду под размещение оборудования «Мегафон», состояние удовлетворительно	68%	50
21	Вышка осветительной аппаратуры, 6-1495					1,80		Отсутствует, Сдана в металлолом		
22	Вышка освещения, 3-200					1,00		Отсутствует, Сдана в металлолом		
23	Вышка освещения, 3-201					1,00		Отсутствует, Сдан в металлолом		
24	Вышка освещения, 3-202							Отсутствует, Сдан в металлолом		
25	Девятиметровая вставка к цеху №3, 1-48г производственно-административный корпус № 2	учтено в составе производственно- административный корпус № 2 позиции 56,61,63								
26	Дымовая труба от котлов 30м, 3-46							Отсутствует, Сдан в металлолом		
27	Емкость для воды 400м3, 3-38							Отсутствует, Сдан в металлолом		
28	Емкость металлическая, 3-177							Отсутствует, Сдан в металлолом		
29	Ж/д путь на территории, 3-4	демонтирован						Отсутствует, Сдан в металлолом		
30	Ж/д тупик для вагонов ФСО, 3-67а	223	Р-65		1978			Состояние среднее	65%	25

31	Ж/д тупик для мазута, 3-67	240	Р-65		1985			Состояние среднее	65%	25
32	Забор железобетон. (ограждение) территории завода, 3-56	3275,9	кирпичное на кирпичных столбах, ж/б плиты на бетонных столбах, колючая проволока		1985			забор частично разрушен. В настоящий момент соседи (тюрьма) строят свой забор, при этом восстановив часть рухнувшего заводского. Процент разрушения 50% (принимается что на 50% площади ограждение отсутствует)	68%	50
33	Заправка ГСМ, 1-29 (автозаправка)	68,9	кирпич	309	1987	91,70	1	Состояние среднее. В потолках и стенах много трещин	50%	
34	Здание ацетиленовой станции, 1-10	96	кирпич	533	1958	127,00	1	Состояние среднее. В потолках и стенах много трещин. Нет дверей и окон	50%	
35	Здание водозаборной скважины №3, 1-17	10,9	кирпич	37	1984	16,90	1	Состояние среднее. В потолках и стенах много трещин	50%	
36	Здание водозаборной скважины №5, 1-16	9,9	кирпич	44	1978	15,70	1	Состояние среднее. В потолках и стенах много трещин	50%	
37	Здание гаража ФСО, 1-21	60,6	кирпич	350	1971	84,56	1	Отсутствуют ворота, Состояние среднее. В потолках и стенах много трещин	50%	
38	Здание гаража, 1-6 (здание гаража 025)	1717,4	кирпич	9868	1937	1 489,90	1 (1267,7 м2), 2 (250,8м2), подвал (198,9 м2)	Разрушена кровля, частичное разрушение кирпичной кладки, требуется капремонт. <b>Есть акт от марта 2017 года о необходимости проведения ремонтных работ. Ремонтны проведены не были, состояние значительно ухудшилось</b>	80%	
39	Здание испытательной станции, 1-36 (здание станции испытания двигателей 023)	2438,8	кирпич	17628	1980	1 431,50	1,2, подвал (563,8 м2)	Разрушения потолочных плит, требуется капремонт	80%	
40	Здание казармы, 1-32	2380,5	кирпич	10201	1981	719,00	1- 560,3 м2/2-579,9 м2/3-597,6м2/ подвал 642,7 м2	обрушение кровли, частичное обрушение стен кирпичных, разрушение здания, состояние аварийное. <b>Есть акт от марта 2017 года о необходимости проведения ремонтных работ. Ремонтны проведены не были, состояние</b>	80%	



								значительно ухудшилось, требуется капремонт			
41	Здание кислородной станции, 1-11 (здание азотокислорододобывающей станции)	219,7	кирпич	1260	1986	274,00	1	Разрушена кровля, нет дверей, требуется капремонт	80%		
42	Здание компрес.станции и пункта компл. Оздоровлен (021)., 2-32	530,2	кирпич	2508	1939	468,10	2	обрушение кровли, обрушение стен кирпичных, разрушение зданий, состояние аварийное	100%		
43	Здание компрессорной станции, 1-15							обрушение кровли, обрушение стен кирпичных, разрушение зданий, состояние аварийное	100%		
44	Здание котельной, 1-5а (020)	2519,6 (2437,5 А1, 33 м2 А18)	А1 кирпич, А18 шлакобетон	18635	А1- 1946, А18- 2005	2 767,35	2	В аварийном состоянии, запрещено к эксплуатации Ростехнадзором в 2009 г. Разрушается	100%		
45	Здание магазина, 2-1	260,6	кирпич	1130	1941	338,10	1	требуется капремонт, частичное разрушение стен	80%		
46	Здание проходной, 1-35 (здание контрольно-пускового пункта №2)	110,5	кирпич	442	1977	98,9	1, подвал (44,6 м2)	Состояние среднее. В потолках и стенах много трещин	50%		
47	Здание склада имущества НЗ, 1-13	1070,4	кирпич	4391	1968	686,10	2	Состояние среднее. В потолках и стенах много трещин, отсутствуют ворота	50%		
48	Здание склада материалов №2, 1-50	1232,6	кирпич	7055	1991	1 343,84	1	Разрушена кровля, отсутствуют ворота, требуется капремонт	80%		
49	Здание станции перекачки, 3-198 (здание мазутонасосной станции)	165,8	кирпич, шлакоблок	841	1985	208,00	1	Состояние среднее. В потолках и стенах много трещин	50%		
50	Здание столярного цеха, 1-2	335,8	кирпич	2748	1955	486,33	1	Состояние среднее. В потолках и стенах много трещин	50%		
51	Здание управления, 1-226	учтено в объекте Нежилое здание (управление), АР053246 Производственно-административный корпус № 1									
52	Здание участка горячих работ, 1-5	учтено в здании котельной, 1-5а (020)									
53	Здание участка по ремонту двиг.В-2 и мех. цеха, 1-3а	1714,1	кирпич	11153	1946	1806,4	1,2	Состояние среднее. В потолках и стенах много трещин, нет ворот	50%		
54	Здание участка по ремонту двиг.В-2 и мех. цеха, 1-3б										
55	Здание химчистки, 1-28 (здание административное)	500,4	кирпич	2482	1987	335,20	1,2, подвал (55,5)	Состояние среднее. В потолках и стенах много трещин	50%		

	и прачечное отделение химчистки)									
56	Здание цеха №2, 1-486 производственно- административный корпус № 2	А, А1, А2, А3, А4 9133,9	железобетонные блоки, кирпичные	А, А1, А2, А3, А4 84814	1983,1990,1960,1938	А, А1, А2, А3, А4 8124	А, А1,А2, А4 2 этажа, А3 3 этажа	Трещины на плитах перекрытия, разрушаются стеновые панели (трещины, рассыпаются, разбиты), северная часть здания может обрушиться, комиссия 5 лет назад запретила работы	100%	
57	Земельный участок ул.Кирова,253 16,97га, 120									
58	Земельный участок ул.Кирова,253 1,36га, 120									
59	Земельный участок ул.Кирова,253 0,09га, 120									
60	Канализация, 3-77							Разрушена, не пригодна к эксплуатации, требовался ремонт еще 15 лет назад	100%	
61	Корпус №2 (старая сборка тракторов), 1-48в производственно- административный корпус № 2	А, А1, А2, А3, А4 9133,9	железобетонные блоки, кирпичные	А, А1, А2, А3, А4 84814	1983,1990,1960,1938	учтено выше поз 56	А, А1,А2, А4 2 этажа, А3 3 этажа	Трещины на плитах перекрытия, разрушаются стеновые панели (трещины, рассыпаются, разбиты), северная часть здания может обрушиться, комиссия 5 лет назад запретила работы	100%	
62	Корпус доработки тягачей, 1-26 (здание ЭМО участка доработки тягачей)	2450	кирпич	22822	1985	2037,7	2	Разрушение, осадка плит перекрытия, аварийное состояние, не пригодно к эксплуатации	100%	
63	Корпус МАЗ, 1-48а производственно- административный корпус № 2	А, А1, А2, А3, А4 9133,9	железобетонные блоки, кирпичные	А, А1, А2, А3, А4 84814	1983,1990,1960,1938	учтено выше поз 56	А, А1,А2, А4 2 этажа, А3 3 этажа	Разрушения плит перекрытия, осыпаются стены, аварийное	100%	
64	Линия паропровода 50м., 4-8							Сдан в металлолом		
65	Линия эл.передачи 10кв., 4-50-2	3200	опоры ж/б, Провода АС-70		1989			Состояние среднее	60%	50
66	Линия эл.передачи, 4-50	3180			1989			Состояние среднее	60%	50
67	ЛЭП и низковольтный подвод освещения, 5-76	507,05	опоры 19 шт. ж/б, Провода А-25		1990			Состояние среднее	58%	50
68	Мазутоловушка, 3-59					50,50		Разрушена, не эксплуатируется 15 лет	100%	

69	Мазутопровод 200м., 3-82							Надземная часть демонтирована в металлолом, подземная сгнила не пригоден к эксплуатации		
70	Металлическая эстакада автомобильная, 3-190					55,37		Отсутствуют, сдано в металлолом		
71	Металлическое ограждение арочного финского склада, 3-207							Отсутствуют, сдано в металлолом		
72	Металлическое ограждение для хранения материалов, 3-206							Отсутствуют, сдано в металлолом		
73	Металлическое ограждение поста входного контроля, 3-204							Отсутствуют, сдано в металлолом		
74	Металлическое ограждение склада з/частей, 3-203							Отсутствуют, сдано в металлолом		
75	Ограждение компрессорной станции, 3-220							Отсутствуют, сдано в металлолом		
76	Ограждение ремонтного фонда автомобильной техники, 3-196	346,8	металлические столбы, колочая проволока					Отсутствуют, сдано в металлолом		
77	Ограждение ремонтного фонда гусеничной техники, 3-192	293,1	металлические прутья, металлические столбы					Отсутствуют, сдано в металлолом		
78	Ограждение склада готовой продукции и рем.фонда №1, 3-191	582,1	ж/бетонные плиты, металлический профиль		1990			Частично разрушен процент разрушения 50% (принимается что на 50% площади ограждение отсутствует)	58%	50
79	Ограждение склада готовой продукции и рем.фонда №2, 3-187	741,9	ж/бетонные плиты,		1990			Частично разрушен процент разрушения 50% (принимается что на 50% площади ограждение отсутствует)	58%	50
80	Ограждение склада НЗ, 3-195							Отсутствует		
81	Ограждение территории, 3-60	учтено в графе Забор железобетон. (ограждение) территории завода, 3-56								
82	Очистные сооружения, 6-1206		бетон, цистерна железо	2 цистерны по 50 м3	1990	16,60	подземные	металлические емкости разрушены, сгнили, не пригоден к эксплуатации	100%	

83	Памятник, 3-209					260,26		Остался постамент. Стоящий ранее на нем тягач отсутствует, забран в ВС РФ.		
84	Плაც, 3-210					1 371,60		Разрушен, порванный асфальт, не пригоден к эксплуатации, зарос растениями	100%	
85	Площадка гаража, 3-218	3 687,25	асфальт, бетон		1990	3687,25		удовлетворительное состояние		
86	Площадка м/лома, 3-213	270,00	ж/б		1990	270,00		удовлетворительное состояние		
87	Подпорная стенка ж/д пути с карманами, 3-214	344,11	ж/б блоки	320	1990			Состояние среднее	58%	50
88	Подвал, 3-217 (бомбоубежище)	68,20	бетон	228,00	1 990,00	97,80	подвал	обрушение кровли, обрушение стен кирпичных, разрушение зданий, состояние аварийное	100%	
89	Подъездные пути, 3-71	264,40	гравий, песок		1989	264,40		Подъездные пути представляют собой дорогу отсыпанную гравием, нормативный срок эксплуатации превышен, фактически представляет собой участок земли	100%	30
90	Пожарный водоем №1, 3-194		металлическая емкость	50	1990		подземные	металлическая емкость разрушена, сгнила не пригоден к эксплуатации	100%	
91	Пожарный водоем №3, 3-193		металлическая емкость	50	1990		подземные	металлическая емкость разрушена, сгнила не пригоден к эксплуатации	100%	
92	Нежилое здание (общежитие), АР053248 Производственно-административный корпус № 1 Литера А 3 этажа	1130,6	кирпич,		1978		1,2,3	Фасад на уровне 3го этажа - разрушение кирпичной кладки, северная сторона здания имеет осадку и обрушения, подвальное помещение затоплено, имеет просадку пола, лопнули половые бетонные плиты, эксплуатируется из-за невозможности выселения жильцов. требуется капремонт	80%	
93	Нежилое здание (управление), АР053246 Производственно-административный корпус № 1 Литера А 3 этажа	2354	кирпич,		1978		1,2,3	Местами рушатся стены, повреждена кровля подвальное помещение затоплено, имеет про-	80%	

								садку пола, лопнули половые бетонные плиты, требуется капремонт		
94	Нежилое здание (столовая), АР053247 Производственно-административный корпус № 1 1 этаж	325,1	кирпич,		1978		1	Местами рушатся стены, повреждена кровля подвальное помещение затоплено, имеет просадку пола, лопнули половые бетонные плиты, требуется капремонт	80%	
95	Нежилое здание (цех), АР053245 Производственно-административный корпус № 1 Литера А2	11315,5	А2 ж/б		1978	11149,3	1, подвал (1017,7 м2)	Разрушены стены и плиты перекрытия, связки бетонных конструкций порваны. Аварийное состояние, невозможность эксплуатации	100%	
96	Рампа ж/д пути, 3-212	2 193,10	земляная насыпь, по периметру железобетонные блоки		1990	2 193,10		ж/д путь отсутствует, сдан в металлолом, рампа не нужна, утратила свое функциональное назначение из-за отсутствия других зданий и сооружений		
97	Рампа склада з/частей, 3-211	254,50	железобетонные плиты		1990	254,50		Здание склада запасных частей состояние аварийное, рампа не нужна		
98	Склад запасных частей №1, 1-47	1234,4	кирпич,	8091	1981	1 598,29	1	обрушение кровли, обрушение стен кирпичных, разрушение зданий, состояние аварийное	100%	
99	Склад карбид кальция, 1-24	61,8	кирпич,	472	1978	123,45	1	Состояние среднее. В потолках и стенах много трещин, нет дверей	50%	
100	Склад НЗ, 1-37	Склад НЗ, 1-37 ( учтено в позиции 47 Здание склада имущества НЗ, 1-13)								
101	Склад-хранилище, 1-39							обрушение кровли, обрушение стен кирпичных, разрушение зданий, состояние аварийное	100%	
102	Сооружение ограждения и коммутация 25*25м., 5-198	86,3	металлическая решетка на металлических столбах					Отсутствуют, сдано в металлолом		
103	Сторожевая вышка, 3-215					20,20		Отсутствуют, сдано в металлолом		

104	Теплосети наружные корп.№1-химчистка-корп.№1, 3-63а							Отсутствуют, сдано в металлолом		
105	Теплосети участок гор.работ-цех№1 250м., 3-70							Отсутствуют, сдано в металлолом		
106	Теплосети цех №3-доработка 300м., 3-78							Отсутствуют, сдано в металлолом		
107	Труба дымовая от котлов 24м, 3-14							Отсутствуют, сдано в металлолом		
108	Труба дымовая, 3-175	высота 40 м, диаметр 1,4	железо		1990	6,20		Отсутствуют, сдано в металлолом	58%	50
109	Трубопровод на уч-ке диагностики 120м., 3-151							Отсутствуют, сдано в металлолом		
110	Трубопроводы поста ГСМ 110м скв. №5-ацетил.станция, 3-117							Надземная часть сдана в металлолом. К эксплуатации непригодно		
111	Хранилище 40 м, 539 (здание хранения техники 8510)	2370,2	кирпич,	14688	1978/1984	2550	1	Разрушена кровля, нет ворот, требуется капремонт	80%	
112	Хранилище 40м, 555 (здание хранения техники 0105)	2325,6	кирпич,	12841	1978	2568,2	1	Разрушена кровля, нет ворот, требуется капремонт	80%	
113	Хранилище 60 машин, 562 (здание хранения техники)	2456,2	кирпич,	14227	1980	2622,6	2	Разрушена кровля, нет ворот, требуется капремонт	80%	
114	Хранилище, 1-54 (здание хранения техники 0103)	1673,2	кирпич,	9143	1994	1810,4	1	Разрушена кровля, нет ворот, разрушена кирпичная кладки, <b>Есть акт от марта 2017 года о необходимости проведения ремонтных работ. Ремонтны проведены не были, состояние значительно ухудшилось, требуется капремонт</b>	80%	
115	Эстакада автослива топочного мазута, 3-167		песок, гравий		1990	45,80		Насыпная эстакада, нет емкости приема мазута, эксплуатация не возможно. утратила свое функциональное назначение, из-за отсутствия других зданий и сооружений		

116	Эстакада сливная на 4 цистерны, 3-66							Сдана в металлолом, отсутствует		
117	Эстакада для обкатки тягачей без обдува, 3-188		железобетонные плиты, металлоконструкции			1990	39,99	Сдана в металлолом, отсутствует		
118	Эстакада для обкатки тягачей с обдувом, 3-189		железобетонные плиты, металлоконструкции			1990	39,99	Сдана в металлолом, отсутствует		

Фото объекта оценки и акты о техническом состоянии приведены в приложении

## 6.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Не выявлены.

## 6.3. Информация о текущем использовании объекта 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. Имущественный комплекс представляет собой производственную базу, объект давно не эксплуатируется (около 5 лет), находится в неудовлетворительном состоянии. Текущее использование почти всех объектов (кроме общежития, вышки и осветительное устройство ОУТК-20) - не используется. Функциональное назначение объектов оценки совпадает с их использованием ранее. Вышка и осветительное устройство ОУТК-20, 12-167 сдается в аренду под размещение оборудования «Мегафон». Нежилое здание (общежитие), АР053248 Производственно-административный корпус № 1 Литера А, используется под общежитие, так как невозможно выселить жильцов. Зданию требуется капремонт. Функциональное назначение объектов оценки совпадает с их использованием ранее и приведено в таблице.

Таблица 6.7

	объект оценки (инвентарный номер)	назначение
1	Автомобильные дороги на территории, 3-49	Автомобильные дороги на территории
2	Аллея славы, 3-208	аллея с фонтаном и доской почета
3	Арочный финский склад, 1-25	склад
4	Бассейн для охлаждения воды, 3-199	Бассейн для охлаждения воды
5	Бетонное ограждение (пристройка к столярному цеху), 3-205	ограждение
6	Водовод ТК-54 скв.№3 - котельная, 3-133	Водовод
7	Водовод ТК-54 скв.№5 - медпункт 120м., 3-134	Водовод
8	Водомерный узел 5м2, 3-152	Водовод
9	Водопровод ацетил.станция-гараж 130м., 3-140	Водовод
10	Водопровод ацетил.станция-КПП №2 80м., 3-148	Водовод
11	Водопровод ацетил.станция-магазин 60м., 3-135	Водовод
12	Водопровод гараж-казарма-цех №3 180м., 3-76	Водовод
13	Водопровод корпус №1-РТО 40м., 3-137	Водовод
14	Водопровод котельная-участок горячих работ 120м., 3-142	Водовод
15	Водопровод участок горячих работ-столярка 70м., 3-138	Водовод
16	Водопровод участок горячих работ-цех №3 80м., 3-141	Водовод
17	Водопровод химчистка-испыт.станция 90м., 3-139	Водовод
18	Водопровод химчистка-скв.№3 160м., 3-145	Водовод
19	Водопровод цех №3 - скважина №5 210м., 3-146	Водовод
20	Вышка и осветительное устройство ОУТК-20, 12-167	Вышка и осветительное устройство используется для установки оборудования "Мегафон"
21	Вышка осветительной аппаратуры, 6-1495	Вышка освещения
22	Вышка освещения, 3-200	Вышка освещения
23	Вышка освещения, 3-201	Вышка освещения
24	Вышка освещения, 3-202	Вышка освещения
25	Девятиметровая вставка к цеху №3, 1-48г производственно-административный корпус № 2	Цех
26	Дымовая труба от котлов 30м, 3-46	Дымовая труба
27	Емкость для воды 400м3, 3-38	Емкость
28	Емкость металлическая, 3-177	Емкость



29	Ж/д путь на территории, 3-4	ж/д
30	Ж/д тупик для вагонов ФСО, 3-67а	ж/д тупик
31	Ж/д тупик для мазута, 3-67	ж/д тупик
32	Забор железобетон. (ограждение) территории завода, 3-56	забор
33	Заправка ГСМ, 1-29 (автозаправка)	операторная (15,6 м2) и склад
34	Здание ацетиленовой станции, 1-10	производственное
35	Здание водозаборной скважины №3, 1-17	производственное
36	Здание водозаборной скважины №5, 1-16	производственное
37	Здание гаража ФСО, 1-21	гараж
38	Здание гаража, 1-6 (здание гаража 025)	гараж
39	Здание испытательной станции, 1-36 (здание станции испытания двигателей 023)	производственное
40	Здание казармы, 1-32	административное
41	Здание кислородной станции, 1-11 (здание азотокислорододобывающей станции)	производственное
42	Здание компрес.станции и пункта компл. Оздоровлен (021), 2-32	производственное (364,1 м2) , лечебное 166,1 м2
43	Здание компрессорной станции, 1-15	
44	Здание котельной, 1-5а (020)	
45	Здание магазина, 2-1	парикмахерская, мастерская
46	Здание проходной, 1-35 (здание контрольно-пропускного пункта №2)	проходная
47	Здание склада имущества НЗ, 1-13	склад
48	Здание склада материалов №2, 1-50	склад
49	Здание станции перекачки, 3-198 (здание мазутонасосной станции)	производственное
50	Здание столярного цеха, 1-2	производственное
51	Здание управления, 1-226	производственное
52	Здание участка горячих работ, 1-5	
53	Здание участка по ремонту двиг.В-2 и мех. цеха, 1-3а	
54	Здание участка по ремонту двиг.В-2 и мех. цеха, 1-3б	производственное
55	Здание химчистки, 1-28 ( здание административное и прачечное отделение химчистки)	прачечная 249,8 м2, бытовые 176,6 (2 этаж)
56	Здание цеха №2, 1-48б производственно- административный корпус № 2	производственное
57	Земельный участок ул.Кирова,253 16,97га, 120	
58	Земельный участок ул.Кирова,253 1,36га, 120	
59	Земельный участок ул.Кирова,253 0,09га, 120	
60	Канализация, 3-77	Канализация, 3-77
61	Корпус №2 (старая сборка тракторов), 1-48в производственно- административный корпус № 2	производственное
62	Корпус доработки тягачей, 1-26 (здание ЭМО участка доработки тягачей)	производственное, бытовое
63	Корпус МАЗ, 1-48а производственно- административный корпус № 2	производственное
64	Линия паропровода 50м., 4-8	
65	Линия эл.передачи 10кв., 4-50-2	лэп
66	Линия эл.передачи, 4-50	лэп
67	ЛЭП и низковольтный подвод освещения, 5-76	лэп
68	Мазутоловушка, 3-59	Мазутоловушка
69	Мазутопровод 200м., 3-82	Мазутопровод
70	Металлическая эстакада автомобильная, 3-190	эстакада
71	Металлическое ограждение аrochenого финского склада, 3-207	забор
72	Металлическое ограждение для хранения материалов, 3-206	забор
73	Металлическое ограждение поста входного контроля, 3-204	забор
74	Металлическое ограждение склада з/частей, 3-203	забор
75	Ограждение компрессорной станции, 3-220	забор
76	Ограждение ремонтного фонда автомобильной техники, 3-196	забор

77	Ограждение ремонтного фонда гусеничной техники, 3-192	забор
78	Ограждение склада готовой продукции и рем.фонда №1, 3-191	забор
79	Ограждение склада готовой продукции и рем.фонда №2, 3-187	забор
80	Ограждение склада НЗ, 3-195	забор
81	Ограждение территории, 3-60 учтено	забор
82	Очистные сооружения, 6-1206	подземные емкости
83	Памятник, 3-209	Памятник,
84	Плац, 3-210	Плац,
85	Площадка гаража, 3-218	Площадка
86	Площадка м/лома, 3-213	Площадка
87	Подпорная стенка ж/д пути с карманами, 3-214	Подпорная стенка
88	Подвал, 3-217 (бомбоубежище)	бомбоубежище
89	Подъездные пути, 3-71	Подъездные пути
90	Пожарный водоем №1, 3-194	Пожарный водоем
91	Пожарный водоем №3, 3-193	Пожарный водоем
92	Нежилое здание (общежитие), АР053248 Производственно-административный корпус № 1 Литера А 3 этажа	общежитие
93	Нежилое здание (управление), АР053246 Производственно-административный корпус № 1 Литера А 3 этажа	административное
94	Нежилое здание (столовая), АР053247 Производственно-административный корпус № 1 1 этаж	столовая
95	Нежилое здание (цех), АР053245 Производственно-административный корпус № 1 Литера А2	производственное, подвал противорадиационное убежище
96	Рампа ж/д пути, 3-212	
97	Рампа склада з/частей, 3-211	рампа
98	Склад запасных частей №1, 1-47	склад
99	Склад карбид кальция, 1-24	склад
100	Склад НЗ, 1-37	склад
101	Склад-хранилище, 1-39	склад
102	Сооружение ограждения и коммутация 25*25м., 5-198	забор
103	Сторожевая вышка, 3-215	вышка
104	Теплосети наружные корп.№1-химчистка-корп.№1, 3-63а	теплосети
105	Теплосети участок гор.работ-цех№1 250м., 3-70	теплосети
106	Теплосети цех №3-доработка 300м., 3-78	теплосети
107	Труба дымовая от котлов 24м, 3-14	Труба дымовая
108	Труба дымовая, 3-175	Труба дымовая
109	Трубопровод на уч-ке диагностики 120м., 3-151	Трубопровод
110	Трубопроводы поста ГСМ 110м скв. №5-ацетил.станция, 3-117	Трубопровод
111	Хранилище 40 м, 539 (здание хранения техники 8510)	гараж
112	Хранилище 40м, 555 (здание хранения техники 0105)	склад
113	Хранилище 60 машин, 562 (здание хранения техники)	склад
114	Хранилище, 1-54 (здание хранения техники 0103)	склад
115	Эстакада автослива топчного мазута, 3-167	Эстакада
116	Эстакада сливная на 4 цистерны, 3-66	Эстакада
117	Эстакада для обкатки тягачей без обдува, 3-188	Эстакада
118	Эстакада для обкатки тягачей с обдувом, 3-189	Эстакада

#### 6.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Нет

---

---

**6.5. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки**

---

Технические паспорта, кадастровые паспорта  
Свидетельства о государственной регистрации права  
Акт о техническом состоянии от 18.09.2019 года  
Справка от 12.09.2019 года

## 7. Анализ рынка объекта оценки

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

### 7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

Отечественную экономику штормит уже 6 лет, а вместе с ней и финансовое положение населения страны. От того, по какому пути будет развиваться экономика России 2019, зависит многое: не только международный потенциал государства, но и уровень жизни простых граждан — их потребительские возможности, социальные гарантии и семейный бюджет, и поведение рынков, недвижимости, товарного.

На вопрос: что ждёт экономику России в 2019 году, сложно дать однозначный ответ. Мнения авторитетных экспертов кардинально разнятся между собой. Представители власти настроены довольно оптимистично: они ждут от нового финансового года если не резкого подъёма экономики, то хотя бы стабильности и прекращения рецессии. Большие надежды возлагаются на политику импортозамещения, за счёт которой удастся нивелировать вред от международных санкций. Независимые эксперты и аналитики крупных финансовых компаний не разделяют позитивного настроения законодателей. О позитивной динамике не идёт и речи: инфляция растёт, сырьевые рынки терпят убытки, а напряжённая ситуация на международной арене ещё больше усугубляет экономическое состояние страны. Кроме этого, внутригосударственное реформирование не приносит ожидаемых результатов: оптимизация не работает, а увеличение пенсионного возраста только спровоцирует рост безработицы и нищеты. Фактически, какой-то позитив в ожиданиях виден только в прогнозах экономики России на 2019 год от **Министерства экономического развития РФ**. Прогноз развития экономики разработан министерством на период в три года и исходит из сохранения санкций стран Запада в отношении России. Среди важнейших показателей прогноза:

- экономический рост ожидается на уровне 2,2-3,1%;
- докризисного уровня прогнозируется достигнуть к началу 2020 г. при условии, что цена нефти останется на уровне 70 долларов за баррель;
- для населения и промышленных предприятий тариф на энергию увеличится на 5,1-5,6 %. Тариф на грузовые и пассажирские перевозки повысится на 4,2-4,5 %.

По мнению ряда экспертов, в прогнозах Министерства экономики есть спорные моменты.

В частности, в нем не прописаны механизмы, с помощью которых Правительство намерено стимулировать повышение инвестиционной активности.

Не учтены риски, связанные с кредитованием банками населения. Уже в середине 2018 г. долг граждан перед банками достигал 13,7 триллиона руб. При этом темпы роста объема банковских кредитов стабильно опережают темпы роста номинальных доходов населения. А это грозит повышением удельного веса расходов на погашение кредитов и выплату процентов в структуре расходов населения и просрочкой платежей.

#### **Основные пункты разных экономических прогнозов на 2019 год:**

Специалисты ВШЭ оценивают перспективы развития российской экономики в 2019 г. достаточно пессимистично. ВВП увеличится не более чем на 0,5% при условии, что мировые цены на нефть останутся стабильными. Вследствие сокращения уровня прибыльности всех отраслей и падения доходов населения по причине закрытия предприятий и уменьшения численности работающих вероятен экономический спад.

#### **Экономический прогноз 2019 от Института стратегического анализа ФБК**

Специалисты института считают, что экономика РФ еще не вышла из кризиса, а лишь приспособилась к нему. Отсюда делается вывод о вероятности нулевого роста ВВП в 2019 году. Акцентируется внимание на повышении рисков для отечественной экономики – ухудшении мировой политической ситуации в отношении России, возможном продлении сроков действия соглашения стран ОПЕК об уменьшении объемов нефтедобычи, ожидаемом росте добычи сланцев в США.

Фонд экономических исследований «Центр развития» НИУ ВШЭ прогнозирует рост ВВП в 1,3% при стоимости нефти около 68 долларов за баррель. Если цены нефти начнут снижаться более этого значения, стоит ждать падения ВВП. Увеличение инвестиций сохранится в значениях прошлого года. В два раза замедлится темп прироста экспорта. В сравнении с 2018 г. значительно ниже ожидается в 2019 г. рост реальной заработной платы – на 1,5% против 7,3% в прошлом году. Инфляция из-за повышения НДС ускорится до 5,1%. Предполагается достаточно стабильный курс доллара в районе 65 рублей.

Эксперты Аналитического кредитного рейтингового агентства АКРА ожидают в 2019 г. падения ВВП в России на 2,5% и роста курса доллара до 83 рублей, в случае значительного расширения санкций. Также они указывают на высокую угрозу ипотечного кризиса. В некоторых банках на долю ипотечных займов приходится около 70% кредитного портфеля. По ипотеке в России покупается от 25 до 35% жилья. Требования к заемщикам банки существенно снизили. Это угрожает масштабными неплатежами, и возникновением дефицита денежных средств у банков. Из-за несбалансированности портфеля многие банки могут обанкротиться. Похожая ситуация в нулевых годах была в США. Из-за одновременной массовой неоплаты ипотечных займов многими гражданами в 2007 г. начали закрываться банки, и банкротиться страховые компании, пытавшиеся заплатить банкам страховки. В итоге, в 2008 г. разразился мировой экономический кризис.

Если обобщить большинство прогнозов, то :

- экономический рост в России не предвидится, либо будет очень мал
- рост доходов населения все так же отсутствует.
- долговая нагрузка на население растет (кредиты, налоги, ЖКХ)
- риски резких перепадов развития экономики очень большие и сильно зависят от внешних факторов

#### **Уровень жизни населения России в 2019 году**

По мнению большинства экспертов, в 2019 году ухудшатся показатели материального благосостояния российских граждан. Из-за роста НДС население потеряет около 500 миллиардов рублей, а его покупательная способность в целом уменьшится на 800 миллиардов рублей.

Реформы правительства обойдутся каждому гражданину России в возрасте старше 18 лет в 6,6 тыс. руб., а среднестатистическому домашнему хозяйству – в 20 тысяч.

В два раза сократится, в сравнении с 2018 г., рост потребления.

Вследствие низкой покупательской активности многие компании откажутся индексировать заработные платы и перестанут набирать новых работников.

Реальные доходы россиян падали на протяжении 2014–2017 годов. В 2018 году они показали почти нулевой рост — на 0,1% по новой, утвержденной недавно методике Росстата (согласно прежней методологии, падение составило 0,2%). Последний раз реальные доходы населения росли в 2013 году — на 4%.

В начале 2019 года ситуация лишь усугубилась — по итогам первого квартала реальные доходы населения снизились на 2,3%, сообщил Росстат. Во втором квартале негативная тенденция сохранится, полагают эксперты. Если экономика не растет, а она не растет уже много лет, то никаких оснований рассчитывать, что реальные доходы будут расти, нет. Росстат обнародовал неутешительные данные своего исследования: половине российских семей хватает денег только на еду и одежду. Покупать все, что считают нужным, могут себе позволить чуть более 3% граждан.

Для решения имущественных проблем российские семьи все чаще берут кредиты. Доля кредитов и займов в структуре расходов граждан увеличилась с 7,8% в четвертом квартале 2017 года до 11% в четвертом квартале 2018 года.

Ранее социологи также выяснили, что 35,4% российских семей не могут позволить себе купить всем домочадцам две пары обуви на сезон. Почти 80% российских семей испытывают трудности с тем, чтобы обеспечить себя необходимым минимумом товаров, уложившись при этом в семейный бюджет. 15% семей сталкиваются с «большими затруднениями», пытаясь купить только самое нужное.

Согласно опросу Левада-центра, две трети российских семей — 65% — не имеют никаких сбережений. Как отмечается в исследовании, накопления могут себе позволить преимущественно высокодоходные группы (семьи с доходом выше 55 001 рублей в месяц).

При этом подушки безопасности у беднеющих граждан тоже нет. Только 2 из 10 семей с низким материальным достатком (доход до 20 тысяч рублей в месяц), при котором едва хватает на еду, обладают какими-либо накоплениями.

#### **Рентабельность компаний в России**

Доля убыточных организаций в России по итогам минувшего года увеличилась на 1,1 процентного пункта к предыдущему году, достигнув 27,4%. Такие данные приводятся в материалах Федеральной службы государственной статистики.

В стране продолжает стагнировать малый бизнес, а количество малых и средних компаний сокращается со скоростью 6-7% в год. При этом формальный годовой рост численности (плюс 0,03% до 6,04 млн организаций) субъектов малого и среднего предпринимательства (МСП), зафиксированный Федеральной налоговой службой (ФНС) РФ на 10 января 2019 года, был обеспечен увеличением количества микропредприятий, где заняты до 15 человек. Их в реестре МСП по-прежнему подавляющее большинство — 95,5%, сообщила ранее газета «Коммерсант» со ссылкой на исследование Института комплексных стратегических исследований (ИКСИ).

Падение численности организаций МСП зафиксировано в 57 субъектах РФ.

При этом, на фоне снижения рентабельности в большинстве отраслей, процентные ставки по кредитам для организаций остаются очень высокими, т.е кредиты недоступны.

#### **Влияние экономической ситуации в стране, доходов населения и организаций , на рынок недвижимости.**

Общий негатив большинства экономических показателей оказывает угнетающее влияние на уровень предпринимательской и потребительской деятельности. Как следствие, это коснулось и недвижимости в плане снижения спроса и стоимости. Еще одним важным фактором влияния на рынок недвижимости явилось изменение налогового законодательства, в части уплаты налогов от кадастровой стоимости недвижимости. Данные изменения отразились на участниках рынка в стремлении избавиться от крупных активов, и минимизировать налоги.

В итоге, за период с 2014 года по 2018 рынок недвижимости, как коммерческой так и жилой, испытывал непрерывный стресс, что выразилось в падении цен иногда до 70%. Небольшое оживление и рост цен на недвижимость, произошедшие в 2018 году, были вызваны , по мнению большинства участников рынка, отложенным спросом. При этом рост цен коснулся в основном жилой недвижимости, подталкиваемый упрощенным получением ипотеки, чемпионатом мира по футболу. С начала 2019

года рынок вернулся в уже ставшее привычным полудепрессивное состояние, демонстрирующее застой цен на большинстве направлений, и вялый рост на некоторых (офисы малой площади, новейшие склады). Высокая конкуренция в сегменте застройщиков и вытекающий из этого демпинг добавляют давления на рынок. Свою лепту вносят банки, повысив процентные ставки по ипотеке с начала 2019 года. Еще одной проблемой ликвидности коммерческой недвижимости остается нарастающая бедность населения и компаний. Реальное сокращение доходов снижает потенциал прибыли, переводя имеющийся потенциал в сторону предметов первой необходимости.

Выводы :

- Экономику России в 2019 году рост не ждет
- Реальное падение доходов населения и компаний вызывает стагнацию на рынке цен недвижимости, т.к просто не хватает средств на покупку
- Кредиты для организаций и населения по прежнему малодоступны, что тоже влияет на спрос на недвижимость

### **Амурская область, описание, география**

Амурская область входит в состав Дальневосточного федерального округа. Располагается область на юго-востоке Российской Федерации в азиатской ее части, между Становым хребтом на севере и рекой Амур на юге. На юге проходит государственная граница с Китаем. На западе область граничит с Забайкальским краем, на севере - с Республикой Саха (Якутия) и на востоке - с Хабаровским краем и Еврейской автономной областью. Почти вся территория области расположена в бассейне реки Амур.

Зима сухая и малоснежная. Примерно 90% влаги приходится на теплое время года.

Амурская область обладает значительными ресурсами поверхностных и подземных вод. Общая протяженность рек Амурской области превышает 77 тыс. км.

Административным центром Амурской области является г.Благовещенск с численностью населения 229,9 тыс. человек.

Наиболее крупными городами (с численностью населения более 30 тыс. человек) являются: Благовещенск (230,4 тыс.человек), Белогорск (66,7 тыс.человек), Свободный (53,7 тыс.человек), Тында (33,1 тыс.человек).

Амурская область имеет важное геополитическое значение на Востоке страны: она имеет протяженную границу с Китаем (1243 км) и относительно близко расположена к странам Азиатско-Тихоокеанского региона (АТР) - Корею и Японии. Экономическая деятельность области ориентирована на внешнюю торговлю.

### **Экономика Амурской области**

Доминирующим видом экономической деятельности в структуре ВРП области остается транспорт и связь, занимающие 16,8 % ВРП.

На торговлю оптовую и розничную (включая ремонт автотранспортных средств и мотоциклов) приходится 13,0 % ВРП, добычу полезных ископаемых – 12,1 %, строительство – 9,6 %, государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение – 8,8 %, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 6,7 %, сельское хозяйство – 6,3 %, деятельность в области здравоохранения и социальных услуг – 5,9 %, обрабатывающие производства – 5,1 %, прочие производства – 15,7 % ( данные 2018 года, <https://www.amurobl.ru/pages/pravitelstvo/otchet-o-rezultatakh-deyatelnosti-pravitelstva-amurskoj-oblasti/>)

Добыча полезных ископаемых

В 2018 году отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по добыче полезных ископаемых на сумму 57,6 млрд. рублей, что на 12,0 % меньше, чем в 2017 году, индекс производства составил 90,5 %. Причина падения – истощение запасов.

Обрабатывающие производства, выработка электроэнергии, пара, в среднем, падение на 1-2 процента в сравнении с 2017 годом.

Сельское хозяйство

В 2018 году объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, по предварительной оценке, сократился (в сопоставимой оценке) на 8,3 % по сравнению с 2017 годом

и составил 44,5 млрд. рублей. Снижение производства продукции сельского хозяйства произошло за счет сокращения производства продукции растениеводства на 11,9 % (недобор урожая в результате неблагоприятных погодных условий). Учитывая катастрофическое наводнение 2019 года, стоит ожидать еще большее падение сельхозпроизводства

Основа экономики.

По территории Амурской области проходят Транссибирская и Байкало-Амурская железнодорожные магистрали. Они накладывают огромный отпечаток на формирование структуры экономики области. Обслуживание магистралей и грузовые хабы приносят экономике значительную часть доходов.

#### **Перспективы развития экономики.**

Основные крупные текущие проекты: строительство магистрального газопровода «Сила Сибири», Амурского газоперерабатывающего завода, трансграничного мостового перехода через р. Амур в районе городов Благовещенск (РФ) – Хэйхэ (КНР), Нижне-Бурейской ГЭС.

**Фактически, вся область живет ожиданиями окончания строительства трансграничного мостового перехода.** В результате, будет дан огромный толчок развития области в виде обслуживания грузового жд потока, появления портов (грузовых хабов), обслуживающей инфраструктуры.

## **7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.**

Объект оценки относится к сегменту рынка недвижимости производственно-складского назначения. Небольшая часть объектов используется как административные, остальные как производственные. Таким образом, учитывая что большая часть объектов представляет собой производственные, сегмент рынка к которому относится объект оценки это недвижимость производственно-складского назначения.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» авторы Лейфер Л.А и др. объект оценки относится к сегменту универсальных производственно-складских объектов

Универсальные производственно-складские объекты – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельностоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (в складские и транспортные в основном). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов C и D.

Объект оценки нежилое здание (общежитие), AP053248 Производственно-административный корпус № 1 Литера А, используется под общежитие. Зданию требуется капремонт, оно находится почти в аварийном состоянии, но выселить жильцов невозможно и здание продолжают эксплуатировать. Объектов аналогов для данного объекта в его текущем состоянии найти не удалось. Так как конструктивно здание представляет собой коридорно-кабинетную систему, туалет, душ и кухня есть только на этаже, то объект можно отнести к сегменту рынка недвижимости административного назначения. Также к



данному сегменту относятся и объекты оценки: нежилое здание (управление), АР053246 Производственно-административный корпус № 1 Литера А, А1 3 этажа, Нежилое здание (столовая, не эксплуатируется), АР053247 Производственно-административный корпус № 1 1 этаж, литера А3, Здание казармы, 1-32, Здание магазина, 2-1 (парикмахерская, не эксплуатируется).

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» авторы Лейфер Л.А и др. переход от удельной цены административной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части может быть выражен коэффициентом 1,5.



**7.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.**

### **Обзор рынка коммерческой (складской, производственной, административной) недвижимости Амурской области. Коротко об основных городах.**

Если емко охарактеризовать рынок коммерческой недвижимости Амурской области, то получится фраза: дефицит покупателей. Это касается прежде всего складских и промышленных объектов. Если на рынке жилой недвижимости Приамурья с 2016 года периодически случались всплески спроса, немного толкающие цены и спрос вверх, по причине приезда рабочих для реализации крупных проектов, от строительства космодрома Восточный до возведения газоперерабатывающего завода под Свободным, то рынок коммерческой недвижимости стоит уже много лет. Анализ архивов объявлений за последние 4 года по предложениям о продаже коммерческой недвижимости показывает, что сроки продаж большинства крупных складских и промышленных объектов исчисляются годами. Причины: с 2010 года в Амурской области свернулись, обанкротились, прекратили существовать множество промышленных, сельскохозяйственных предприятий, военных баз. Анализ велся по предложениям с сайта архива авито [guads.org](http://guads.org) и федерального ресурса по банкротствам [bankrot.fedresurs.ru](http://bankrot.fedresurs.ru), раздел торги. При этом, торги по банкротствам тянулись очень долго, проходя все стадии предложений и выходя на минимальные цены. Примеры крупных банкротств с распродажей имущественных комплексов по всей

амурской области за последние несколько лет: ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ДАЛЬ-ТЕХМОНТАЖ" ( большинство торгов не состоялось из-за отсутствия заявок, г.Свободный), ОАО «ДОРОЖНОЕ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ № 201» ( большинство торгов не состоялось из-за отсутствия заявок, г.Зея), АО "БУРЕЯГЭССТРОЙ" ( продавались объекты недвижимости почти во всех городах области. Большинство реализовано невероятно дешево. Пример будет приведен ниже), ОАО "Амурдормаш" ( продавались объекты недвижимости в городе Райчихинском, очень дешево).

Основные города Амурской области: Благовещенск, Белогорск, Свободный, Тында. Но если посмотреть на карту области, то видно, что вокруг Благовещенска сложился своеобразный экономический узел, в радиусе до 150 км, состоящий из городов и поселков. Своеобразный «треугольник», из Благовещенска, Белогорска, Райчихинска на вершинах. А Тында, Свободный, Шимановск достаточно далеки от этого треугольника и живут своей жизнью. Вся основная экономическая жизнь сосредоточена в Благовещенске и, частично, в данном «треугольнике».

Количество объявлений о продаже крупной недвижимости в области очень немногочисленно. В самом Благовещенске в основном продаются магазины, небольшие офисы, мелкие производственные помещения под услуги ( например под сервисы), склады. Как правило, всё более-менее новое или в хорошем состоянии. Уровень цен на небольшие офисы колеблется от 15 до 35 тысяч рублей за квадратный метр, складская-производственная недвижимость от 8 тысяч до 25 за квадратный метр. Сроки продаж – длинные. До трех лет. Земельные участки: абсолютное количество предлагающихся к продаже предназначены под коммерческую застройку.

В «треугольнике» предлагаются к продаже много имущественных комплексов.

Яркий пример, лот в г.Райчихинск, имущество, принадлежащее АО «Бурягэсстрой».

Перечень имущества ( октябрь 2018):

Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 11 002,8 кв.м., литер А2, кад. №28:04:010471:86; Здание вспомогательного корпуса, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 7 644,8 кв.м., литер А3, кад. №28:04:010471:82; Здание РММ, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 2 316 кв.м., литер А4, кад. №28:04:010471:72; Здание компрессорной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 206,2 кв.м., литер А5, кад. №28:04:00471:76; Канализационная станция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 18,4 кв.м., литер А7, кад. №28:04:010471:77; Пилорама под металлическим навесом, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 504 кв.м., литер А9, кад. №28:04:010471:84; Здание лакокрасочных материалов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 318,2 кв.м., литер А10, кад. №28:04:010471:65; Здание склада материалов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 704 кв.м., литер А11, кад. №28:04:010471:66; Разгрузочная эстакада, назначение: сооружение, общая площадь 300 кв.м., литер I, кад. №28:04:010471:64; Подкрановый путь, назначение: сооружение, общая площадь 609 кв.м., литер II, кад. №28:04:010471:81; Кабельная линия ЛЭП 6 кв., назначение: нежилое, протяженность 0,48 км., литер Е1, кад. №28:04:010471:70; Сети теплоснабжения внешние, назначение: сооружение, протяженность 273,8 пог. м., литер Т, кад. №28:04:010471:78; Водопроводные сети промплощадки, назначение: сооружение, протяженность 630 пог. м., литер В, кад. №28:04:010471:72, расположенные по адресу: Амурская область, г.Райчихинск, ул. Б.Хмельницкого, д.6А. Начальная цена Лот №03: 56 408 400,00 рублей.

Ссылка на объявление о торгах  
<https://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=18E9155325A8EAF9DA8494B636E8836D>.

Торги состоялись. И весь огромный комплекс выкуплен за 574 тысячи рублей. Ссылка о заключении договора:  
<https://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=E7AAB9CE75A98228D4D4B800C07543D7&attempt=1>.

Крупные производственные базы под продажу есть и в прочих городах и поселках области. В Райчихинске, Шимановске, Свободном, ряде поселков, они предлагаются к продаже по ценам от 800 до 2500 рублей за квадратный метр.

## Рынок земельных участков промышленного назначения Амурской области.

---

Количество предложений на момент оценки о продаже участков промышленного назначения в Амурской области сначала кажется достаточно большим – более 80 штук. Но анализ содержания объявлений позволил отметить почти их все:

- Часть объявлений с объектами недвижимости на них
- часть объявлений о продаже участков очень малого размера на красной линии, подразумевающим строительство коммерческих объектов, магазинов
- часть объявлений под строительство многоэтажных домов.

В результате, под размещение промышленных объектов есть только объявления на продажу земли в районе Благовещенска. По ценам от 70 до 150 рублей за квадратный метр. Нигде в Амурской области больше подобных участков не продается. В таблице ниже приведены имеющиеся предложения

Таблица 7.1

	Адрес	Площадь, м2	Права на ЗУ	Общая информация	цена, руб.	цена за м2, руб.	Дата oferty	источник информации
1	Амурская область, Благовещенский район на 7 км. Игнатьевского ш. 28:10:013001:39 8 (7 км до города)	44700	собственность	Продам зем. участок 4,5 Га, на 7 км. Игнатьевского ш. Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения. Виды разрешенного использования: Для строительства производственной базы, базы отдыха и т. д. по документу Для размещения промышленных объектов	3200000	72	06.05.2019	архив сайта «авито» <a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> .
2	Амурская область Благовещенск, Новотроицкое шоссе (1 км до города)	20000	собственность	Срочно, очень дешево (13 т.р за сотку) продам участок по Новотроицкому шоссе подходит под строительство базы или производство, часть участка хорошо подходит для строительства нескольких коттеджей. Подъезд с 3-х сторон, Ровный, сухой, Дорога, электричество, в собственности (район, маленький налог) 2 мин езды от мкр. Частями не продается.	2600000	130	26.08.2019	<a href="https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_blagoveschensk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_642340057">https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_blagoveschensk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_642340057</a>
3	Благовещенск, городской округ Благовещенск (в черте города)	10000	собственность	Земельный участок расположен в районе каменного карьера, слева перед ЗАО "Асфальт", около асфальта, промназначение, электричество рядом, возможна продажа части участка, но дороже.	1600000	160	14.08.2019	<a href="https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_blagoveschensk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_776846864">https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_blagoveschensk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_776846864</a>
4	28:10:013001:15 7 Амурская область, р-н Благовещенский (19 км до Благовещенска)	79965	собственность	Продам земельный участок S =8 Га , категория - земли промышленности. возможность строительства любого производства. Собственность . (Есть съезд с игнатьевского шоссе. Договор на 500кв электроснабжения) по документу. Для сельскохозяйственного производства	8000000	100	06.08.2019	<a href="https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_blagoveschensk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_promnaznacheniya_903288988">https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_blagoveschensk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_promnaznacheniya_903288988</a>

### **Описание Белогорска. Население, экономика**

Белогорск. 100 километров севернее Благовещенска. 66 тысяч человек. Крупный транспортный узел Транссибирской магистрали.

Основные предприятия: ООО СК МОСТ-ВОСТОК, предприятия и организации ОАО «РЖД» (Белогорская дистанция пути — структурное подразделение Забайкальской дирекции инфраструктуры; Эксплуатационное локомотивное депо; Эксплуатационное вагонное депо; Ремонтное локомотивное депо и др.); организации Министерства обороны Российской Федерации; небольшие местные компании пищевого производства.

Размер промышленной зоны сопоставим с жилой.

Из особенностей – наличие территории опережающего развития «Белогорск». Основные резиденты – предприятия, перерабатывающие сельхозпродукцию (3 предприятия). Местоположение – территории южнее объекта оценки, в черте города.

### **Рынок коммерческой недвижимости Белогорска**

#### **Административные здания. Офисные помещения.**

Отдельных предложений о продаже административных зданий нет. Все – в составе производственных баз. Офисные помещения – предложений о продаже тоже нет.

Предложения по аренде офисной недвижимости – 4 штуки, все по 10-20 квадратных метров по цене от 300 до 600 рублей за квадратный метр, при этом часть из них явно предполагается под торговлю

#### **Земельные участки**

Предложений нет. Все объявления о продаже участков промышленного назначения либо подразумевают строительство коммерческой недвижимости на красной линии (участки небольшого размера), либо в тексте указывают, что на участке находятся объекты недвижимости.

#### **Промышленная и складская.**

Предложения по аренде складской недвижимости - 3. Цены сильно колеблются от 20 рублей за квадратный метр за гигантский комплекс площадью 13,5 тысяч квадратных метров до 100 рублей за квадратный метр за склад площадью 100 кв.м.

На момент оценки было 7 предложений в Белогорске о продаже складской и производственной недвижимости. Все объекты больших площадей, чаще от недавно прекративших деятельность предприятий. Большинство этих предложений представлены на сайтах авито, домофонд и циан более года. Стоимость предложений колеблется от 700 рублей за квадратный метр до 4000. При этом большинство цен около 2000 рублей за квадратный метр в среднем, и это включая и административные и производственно-складские помещения, улучшения территорий.

Например, ОАО РЖДстрой в форме аукциона продает две производственные базы в городе на протяжении двух лет. По улице ул. Авиационная, д. 1 и улице 50 лет Комсомола, 66 . Размеры баз, виды помещений, инфраструктура , сопоставимы с объектом оценки. Состояние – хорошее. Нижняя граница цен аукциона – менее 4000-5000 рублей за квадратный метр включая большое количество сооружений. За всё время торгов не поступало ни одного предложения о покупке. Адреса аукционов: <https://www.etp-torgi.ru/trades/privatization/PublicOffer2/?action=view&id=248> (

#### **Особенности предложений о продаже производственных объектов в Белогорске.**

Существует большой объем предложений (в сравнении с размерами города) о продаже крупных промышленных комплексов.

Огромные площади предлагаемых промышленно-складских объектов избыточны для большинства покупателей. Их покупка чревата большими затратами для покупателя на нескольких направлениях: восстановление инфраструктуры или перестройка её «под себя», налоги на недвижимость такого размера, которые сейчас платятся от кадастровой стоимости.

В городе множество объектов военного и промышленного назначения ( базы гсм, городки, аэродром) которые с 2010 года были фактически заброшены. Например , заброшенные военные склады (бывш. в/ч 86754) рядом с Объектом Оценки ( севернее) . Или здания и объекты Белогорского элеватора. После вывода военных частей начали испытывать проблемы и предприятия, их обслуживаю-

---

щие. В частности ЦАРЗ 19, или РЖД. Что в итоге вылилось в их банкротство или сворачивание бизнеса, распродажу имущества. В городе нет какого-либо спроса на подобные объекты, т.к полностью отсутствует необходимость в их эксплуатации. Экономически депрессивный город с небольшим населением, в регионе, значительно удаленном от развитых промышленных центров, не способен «переварить» столь значительные площади. Даже в случае возможной экономической активности, которая появится в следствии начала работы трансграничного перехода на юге, удаленность от Благовещенска, изношенность и устарелость основных средств (придется значительно вкладываться в их восстановление и модернизацию), отсутствие налоговых льгот не привлекут возможных инвесторов. Они предпочтут строить новые объекты в зонах ТОР (территории опережающего развития) с налоговыми льготами и хорошей инфраструктурой.

Рынок нежилой недвижимости в Белогорске существует исключительно при наличии субъектов малого предпринимательства, создающих данный рынок. Существующее количество эксплуатируемых объектов недвижимости адекватно устоявшейся предпринимательской деятельности в городе. В течение 2018-2019 годов в открытых источниках информации предложения по продаже объектов нежилой недвижимости в Белогорске практически не меняются, спрос на объекты, выставленные на продажу, ничтожен.

## На дату оценки были представлены следующие предложения на продажу и аренду производственных помещений

Таблица 7.2

## Продажа

	Адрес	Площадь, м2	Цена, руб.	цена за м2, руб.	Текст	права на землю	Дата объявления	источник	примечание
1	Амурская область город Белогорск улица 9 Мая 16	17324,6	50000000	2886	Продам базу с земельным участком в 35000 кв м. База находится в Амурской области- город Белогорск- транспортный узел Транссиба. В хорошем состоянии, ухожена. Подключены все сети ( возможна автономная работа). Состоит из: склад-30,6 кв м ;производственный цех- 60 кв м; склад -102,7 кв м; склад-213,9 кв м; склад 86,3 кв м; гараж - 152 кв м; цех- 2895 кв м; склад 203,6 кв м, нежилое помещение (административное) - 38,1 кв м; цех литейно-кузнечный-9122,4 кв м; склад с мостовым краном -4420 кв м; ж/д путь общий - 834,4 м (длина); ж/д путь подъездной к цеху-209,8 м; ж/д путь к литейному цеху-434 м; ж/д путь к мост крану-660 м. Все постройки в хорошем состоянии, в собственности. Земельный участок в собственности, ж/д пути - в собственности .	собственность	26.11.2018	<a href="https://www.farpost.ru/belogorsk/realty/sell_business_realty/prodam_proizvodstvennuju-bazu-v-belogorske-66875420.html">https://www.farpost.ru/belogorsk/realty/sell_business_realty/prodam_proizvodstvennuju-bazu-v-belogorske-66875420.html</a>	используется как объект аналог
2	Амурская область, Белогорск, улица 9 Мая, 210	13473,2	35000000	2598	Продается или сдается в долгосрочную аренду земельный участок 20371 кв.м. с ЖД тупиком вместимостью на 5 п/вагонов (2001 год постройки 266,67 м), заходящим в здание (бывший комплекс литейного цеха). База находится на въезде в город. Здание 2-х этажное (бывший комплекс литейного цеха) - 13473,2 кв.м ( по техпаспорту 1984 год постройки). Внутри здания расположены: - две кран-балки для разгрузки и погрузки п/вагон - теплые гаражные помещения для грузовых автомобилей - мастерская - офисные помещения на втором этаже - 200 кв.м. Отапливается собственной котельной. На земельном участке также имеются 30-ти тонные механические поверенные весы, бытовой вагончик. По всей площадке подключена эл/энергия на 380 кВт. Продажа от собственника.	собственность	02.09.2019	<a href="https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_belogorsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_2_ga_promna_znacheniya_9_14399552">https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_belogorsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_2_ga_promna_znacheniya_9_14399552</a>	используется как объект аналог
3	Белогорск, Амурская область, Фрунзе 29	3844	8500000	2211	Продаётся производственная база. 1-ое здание (кирпич)- 344 кв.м. с землёй 720 кв.м. 2-ое здание(шлакоблочная панель)-3500 кв.м. с землёй 5400 кв.м. Склад, авто-	собственность	20.11.2018	<a href="https://ruads.org/">архив сайта «авито» https://ruads.org/</a>	используется как объект аналог

					мойка, тёплый бокс, ПТК 220-380, отопление (котёл), вода (скважина). Год постройки 1996. Возможна продажа по отдельности 1-ое здание (6000000), 2-ое (2500000). Торг.				
4	Амурская область, Белогорск, улица 9 мая	2160	8000000	3704	Продам или сдам в аренду склад капитального строительства в г. Белогорске: 36*60 м2, высота потолка 6 м, толщина стен 80 см. Строилось под хранение овощей. Возможно использовать под любые виды деятельности	собственность	21.11.2018	<a href="https://ruads.org/">архив сайта «авито» https://ruads.org/</a>	не используется как объект аналог, отсутствуют сведения по земельному участку
5	Амурская область, город Шимановск, улица Вокзальная, 1	20823,7	18386000	883	Имущественный комплекс ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ Площадь объекта 40763 кв.м Вид права на земельный участок Субаренда Площадь земельного участка 114998 кв.м Стоимость 42 506 000.0 руб. за объект с НДС	Субаренда	29.08.2019	<a href="http://property.rzd.ru/estate/public/ru?STRUCTURE_ID=5055&amp;layer_id=4897&amp;refererLayerId=4896&amp;id=12689">http://property.rzd.ru/estate/public/ru?STRUCTURE_ID=5055&amp;layer_id=4897&amp;refererLayerId=4896&amp;id=12689</a>	не используется как объект аналог из-за отличия по местоположению
6	Амурская область, г. Райчихинск, ул. Б.Хмельницкого, д.6А.	26917,3	535620,372	20	Здание АБК, назначение: нежилое, 4-этажный, общая площадь 4 290,9 кв.м., литер А1, кад. №28:04:010439:117; Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 11 002,8 кв.м., литер А2, кад. №28:04:010471:86; Здание вспомогательного корпуса, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 7 644,8 кв.м., литер А3, кад. №28:04:010471:82; Здание РММ, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 2 316 кв.м., литер А4, кад. №28:04:010471:72; Здание компрессорной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 206,2 кв.м., литер А5, кад. №28:04:00471:76; Канализационная станция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 18,4 кв.м., литер А7, кад. №28:04:010471:77; Пилорама под металлическим навесом, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 504 кв.м., литер А9, кад. №28:04:010471:84; Здание лакокрасочных материалов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 318,2	Земельный участок площадью 59728 кв.м, кадастровый номер 28:04:010471:36, аренда	26.11.2018	<a href="https://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=09581F90F643F5AAE874C82694E94A6F&amp;attempt=1">https://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=09581F90F643F5AAE874C82694E94A6F&amp;attempt=1</a>	не используется как объект аналог из-за отличия по местоположению и выпадения цены данного объекта из среднерыночного диапазона



					<p>кв.м., литер А10, кад. №28:04:010471:65; Здание склада материалов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 704 кв.м., литер А11, кад. №28:04:010471:66; Разгрузочная эстакада, назначение: сооружение, общая площадь 300 кв.м., литер I, кад. №28:04:010471:64; Подкрановый путь, назначение: сооружение, общая площадь 609 кв.м., литер II, кад. №28:04:010471:81; Кабельная линия ЛЭП 6 кв., назначение: нежилое, протяженность 0,48 км., литер Е1, кад. №28:04:010471:70; Сети теплоснабжения внешние, назначение: сооружение, протяженность 273,8 пог. м., литер Т, кад. №28:04:010471:78; Водопроводные сети промплощадки, назначение: сооружение, протяженность 630 пог. м., литер В, кад. №28:04:010471:72, расположенные по адресу: Амурская область, г. Райчихинск, ул. Б. Хмельницкого, д.6А.</p>				
7	Амурская область, Октябрьский район, село Екатеринославка, Хвойная улица, 1,	2524,7	5000000	1980	<p>Производственная база, в составе: 1. Земельный участок площадью 13 343 кв.м. (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности). 2. Производственная база - 2-этажное здание общей площадью 1 280,1 кв.м., произведен капитальный ремонт, оборудовано нежилыми (кабинеты) и жилыми помещениями (общеежитие). 3. Материально-технический склад - 1-этажное здание площадью 1 036,8 кв.м. 4. Административное здание - 1-этажное площадью 149,4 кв.м. 5. Здание нежилого назначения "Котельная" - 1-этажное площадью 58,4 кв.м. 6. Ограждение базы: забор бетонный. 7. Авто-эстакада металлическая для грузовых автомобилей. 8. Оборудование: станки - сверлильный, заточный, кранбалки и т.д. Отопление, электричество, охрана. База в отличном состоянии, оборудована под производство металлоконструкций (любое другое производство). Все объекты в собственности и готовы к продаже.</p>	собственность	26.08.2019	<p><a href="https://www.omofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ekaterinoslavka-1672810745">https://www.omofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ekaterinoslavka-1672810745</a></p>	не используется как объект аналог из-за отличия по местоположению
8	городской округ Райчихинск, посёлок Зельвино, Райчихинск, Амурская область	854,1	2320000	2716	<p>Здание теплой стоянки с бытовым корпусом, назначение: нежилое, 2-этажный, общей площадью 854,1 кв.м. год постройки здания 1972. Фундамент – ж/б монолитный; стены и перегородки – кирпичные; инженерные коммуникации: водопровод, канализация, отопление (от котельной), электроснабжение.</p>	н/д	26.08.2019	<p><a href="https://www.omofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-">https://www.omofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-</a></p>	не используется как объект аналог из-за отличия

								<a href="http://raychihinsk-259929504">raychihinsk-259929504</a>	по местоположению
9	Амурская область, г. Белогорск, ул. 9 Мая, д. 177	922,9	4207350	4559	<p>Продавец муниципального имущества: Муниципальное казенное учреждение «Комитет имущественных отношений Администрации города Белогорск» Дата и место проведения открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложений аукциона: 31 июля 2019 года в 09-00ч. местного времени по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Гагарина, 2 кабинет № 111. Наименование и характеристика имущества, месторасположение: Нежилое здание кадастровый номер: 28:02:000296:384, расположенный по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. 9 Мая, д. 177 общей площадью 922,9 кв.м. с земельным участком площадью 3509 кв.м. кадастровый номер: 28:02:000296:2 № 28:02:000296:2-28/002/2019-5 от 20.08.2019 (Собственность) Аукцион признан состоявшимся. Победитель: Общество с ограниченной ответственностью «Белогорская торгово – производственная компания» (ООО «БТПК») Совокупная продажная цена имущества: 4 207 350,00 рублей. (учебный корпус)</p>	собственность	31.07.2019 года	<a href="http://kio.belogorck.ru/index.php?page=3">http://kio.belogorck.ru/index.php?page=3</a>	используется как объект аналог для расчёта объектов административного назначения
10	Амурская область, город Белогорск, ул. 50 лет Комсомола, 66а	4786,9	21364129,69	4463	<p>Имущественный комплекс -здание пилорамы, площадь, 218 кв.м.-деревоотделочный цех, 258 кв.м.-котельная № 2, 373 кв.м.-цех по изготовлению ЖБИ, 1934 кв.м.-механические мастерские, 345 кв.м.-склад, 384 кв.м.-гараж, 413 кв.м.-гараж, 323 кв.м.-цех металлозаготовок, 162 кв.м.-водонапорная башня, 8 кв.м.-сети электролиний, 1,0084 км.-насосная скважина, 8,5 кв.м.-насосная скважина, 8,9 кв.м.-склад, 132 кв.м.-цементные силоса, 71 кв.м.-туалет, 24, 9 кв.м.-компрессорная, 149 кв.м.-ограда железобетонная, 175 кв.м. Площадь объекта 7820 кв.м Стоимость 21 364 129.69 руб. за объект с НДС (20 %) Лот 5. Объекты недвижимого имущества и неотъемлемого оборудования, Начальная цена: 41 764 133 рубля 83 копейки с учетом НДС 20 %. Минимальная цена: 21 364 129 рублей 69 копеек с учетом НДС 20 %. Площадь участка 53964 м²</p>	аренда	09.09.2019	<a href="http://property.rzd.ru/estate/public/ru?STRUCTURE_ID=5055&amp;layer_id=4897&amp;refererLayerId=4896&amp;id=20035">http://property.rzd.ru/estate/public/ru?STRUCTURE_ID=5055&amp;layer_id=4897&amp;refererLayerId=4896&amp;id=20035</a>	не используется как объект аналог, из-за отсутствия заявок на торги, торги несколько раз не состоялись, таким образом цена данного объекта не

11	Амурская область, город Белогорск, ул. Авиационная, д. 1	2671	14168566	5305	Амурская область, г. Белогорск, ул. Авиационная, д. 1. В состав комплекса входят: 1. Земельный участок 27534 кв.м. 2. Пункт хранения ГСМ 29,30 кв.м. 3. Пункт хранения ТМЦ 38,70 кв.м. 4. Подсобное помещение для хранения инвентаря 11,2 кв.м. 5. Склад извести 72 кв.м. 6. Мастерские 398,10 кв.м. 7. Газосварочная 60,70 кв.м. 8. Пилорама 267,30 кв.м. 9. Гараж 1032,10 кв.м. 10. Котельная 255,20 кв.м. 11. Гараж 185,60 кв.м. 12. Бытовое помещение 100,70 кв.м. 13. Проходная 56,80 кв.м. 14. Склад 163,30 кв.м. 15. Ограда хоздвора 520,20 м.	аренда	09.09.2019	<a href="http://www.rzdstroy.ru/partnership/current/aukcion-426/">http://www.rzdstroy.ru/partnership/current/aukcion-426/</a>	соответствует рыночным ожиданиям
----	--	------	----------	------	---	--------	------------	---	----------------------------------

Таблица 7.3

Аренда

	Адрес	Площадь, м2	Цена в мес-яц, руб.	цена за м2, руб	Текст	Дата объявления	источник
1	Амурская область, г. Белогорск, ул. Матросская, 66	2275,5	50000	22	Сдается в аренду база по адресу Амурская область, г. Белогорск, ул. Матросская, 66. состоящая из: 1) Нежилого здания/Административно-офисное 3 этажа, Год постройки / реконструкции 1980 г. /2014г. /Общая площадь полезная здания 962,5 кв.м./ 2) Гараж/бокс-склад 1 этаж, Год постройки 1980 г. кв.м./Общая площадь полезная здания 1255,4 кв.м.3) Здание котельной, сторожка 1этаж, Год постройки 1980 г. /Общая площадь полезная здания 57,6 кв.м. Земельный участок в собственности Общая площадь 12 036,0 кв.м.	26.03.2019	<a href="https://onrealt.ru/belogorsk/arenda-sklada/13475385">https://onrealt.ru/belogorsk/arenda-sklada/13475385</a>
2	Амурская область г. Белогорск ул. Маяковского 30	1798,2	90000	50	Сдам в долгосрочную аренду складские площади в г. Белогорске ул. Маяковского 30 общая площадь территории: 13000 кв.м.Территория 3000 м2 Теплый склад 637,4 м2Холодный склад 904,1 м2 Гараж теплый – 256,7 м2 Емкости под сыпучие и наливные грузы от 20 до 200 м3.Цена и срок обсуждается индивидуально. Возможен ремонт под арендатора	19.05.2019	<a href="https://onrealt.ru/belogorsk/arenda-sklada/10741767">https://onrealt.ru/belogorsk/arenda-sklada/10741767</a>
3	Амурская область, г. Белогорск, переулок Свободный 3	100 кв.м, 98 кв.м, 363 кв.м		100 холодные, 250 теплые (72 м2)	Сдам охраняемые склады, площадью: 100 кв.м, 98 кв.м, 363 кв.м, высота потолка - 4,4 м, свет, не отапливаемые, возможна сдача части помещения, Стоимость 1 кв.м. - 100 рублей. Там же, теплый гараж, площадью 72 кв.м., высота потолка - 4,5, свет, охрана, стоимость 1 кв.м. 250 рублей. по адресу: переулок Свободный 3, г. Белогорск	01.09.2019	<a href="https://www.avito.ru/amurskaya-oblast-belogorsk/kommercheskaya-nedvizhimost/skladskoe-pomeschenie">https://www.avito.ru/amurskaya-oblast-belogorsk/kommercheskaya-nedvizhimost/skladskoe-pomeschenie</a>

							<a href="https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_belogorsk/kommercheskaya_nedvizhimmost/sdaetsya_v_arendu_pomeschenie_1785079557">100 m 1767818725</a>
4	Амурская область, Белогорск, улица Луценко, 6	716	10000	14	Сдача в аренду или продажа помещения	18.09.2019	<a href="https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_belogorsk/kommercheskaya_nedvizhimmost/sdaetsya_v_arendu_pomeschenie_1785079557">https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_belogorsk/kommercheskaya_nedvizhimmost/sdaetsya_v_arendu_pomeschenie_1785079557</a>

#### 7.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

1. В г. Белогорск переизбыток предложений о продаже крупных промышленных зданий, баз
2. Спрос на объекты промышленного и делового назначения в Белогорске отсутствует
3. Предложений о продаже земель промназначения в целом по Амурской области ограничено
4. Ликвидность Объекта Оценки очень низкая.

#### 8. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование (НЭИ) является основополагающей предпосылкой стоимости. Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта соответствует определённая величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении о наиболее эффективном использовании собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая допустимость: рассмотрение с точки зрения государственных и местных норм, целевого назначения объекта оценки.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объектов оценки.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В данном случае, учитывая характеристику основных конструктивных элементов и местоположение объекта оценки, цели и назначения оценки, Оценщик пришёл к выводу о том, что: использование объекта недвижимости в качестве объектов производственного назначения будет отвечать критерию НЭИ.

#### 9. Описание процесса оценки объектов оценки

Процедура оценки включает в себя следующие этапы (п. 23 ФСО №1):

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

В данном разделе приводится описание применения подходов к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения подходов к оценке объектов оценки.

### 9.1. Используемые подходы к оценке и методы оценки

Раздел III. «Подходы к оценке» ФСО №1 определяет три подхода, из которых:

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

**Затратный подход.** Затратный подход был применен для оценки сооружений и также зданий с износом 100%. Применен *Метод сравнительной единицы*. Метод использует данные по текущей стоимости какого-либо параметра, например, 1 кв.м.(1 куб. м, 1 п.м.) общей площади здания (сооружения) определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Затратный подход рассматривает стоимость объекта с точки зрения понесенных затрат и при развитом рынке дает не достаточно корректные результаты, также размер прибыли предпринимателя зачастую значительно выше, чем получается расчётным методом. Стоимость определенная затратным подходом не отражает конъюнктуру рынка и не может отразить инвестиционные ожидания. Поэтому, при условии развитого рынка, применение данного подхода может исказить итоговый результат. Данный подход наиболее применим к оценке недвижимости, имеющей специальное назначение, объектов незавершенного строительства и в условиях не развитого рынка недвижимости.

**Сравнительный подход. Применялся метод сравнения продаж.**

Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки.

Оценщик провел анализ рынка купли-продажи зданий производственно-складского назначения. Проведенный анализ показал, что имеются все необходимые данные для применения этого метода.

Также сравнительным подходом была рассчитана рыночная стоимость земельных участков.

**Доходный подход не применялся.** Согласно ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Объект оценки находится в неудовлетворительном состоянии и не способен генерировать потоки доходов. Вся инженерная инфраструктура разрушена, часть объектов находятся в аварийном состоянии и нахождение рядом с ними может быть опасно, что не позволяет эксплуатировать объекты недвижимости с целью сдачи их в аренду. Также оценщик провел анализ информации, позволяющей определить доходы и расходы от эксплуатации объекта. Проведенный анализ показал, что необходимые данные для применения этого метода отсутствуют. Доходный подход был применен только для 1 объекта оценки - вышка и осветительное устройство ОУТК-20, 12-167, которая сдается в аренду под размещение оборудования «Мегафон». Для оценки объекта оценки нежилое здание (общежитие), АР053248 Производственно-административный корпус № 1 Литера А доходный подход также не применялся. Как показывают проведенные расчеты, доход от предоставления комнат в аренду не покрывает коммунальные расходы и налоги.

Учитывая цели и предполагаемое использование результатов оценки, виды определяемой стоимости, специфику объекта оценки, характер и полноту доступной информации, для расчета стоимости объекта оценки использованы:

1. в рамках затратного подхода — **Метод сравнительной единицы**
2. в рамках сравнительного подхода — **метод сравнения продаж**
3. в рамках доходного подхода — **метод прямой капитализации ( для 1 объекта)**

## 10. Применение затратного подхода с приведением расчетов

Затратный подход основывается на **принципе замещения**, согласно которому человек поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства зданий и сооружений, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной желательности и полезности.

Определение рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом включает следующие этапы:

1. Оценка земельного участка как условно незастроенного;
2. Оценка стоимости затрат на восстановления или стоимости затрат на замещения существующих улучшений с учётом предпринимательской прибыли застройщика;
3. Оценка накопленного износа по имеющимся улучшениям. В этом разделе учитывается несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта. Общая сумма накопленного износа вычитается из стоимости улучшений.
4. Наконец, стоимость земли и стоимость улучшений складываются для получения стоимости оцениваемого объекта.

Таким образом, расчет стоимости объектов оценки затратным подходом может быть осуществлен по модели, которая может быть представлена следующей формулой:

**Формула 10.1**

$$C_{зп} = C_{зв} + (C_{пвс} - C_{из})$$

где:  $C_{зп}$  — стоимость восстановления или замещения объекта оценки в рамках затратного подхода;

- $C_{3у}$  — стоимость вещных прав на земельный участок;  
 $C_{пвс}$  — стоимость затрат на замещения существующих улучшений;  
 $C_{из}$  — стоимость суммарного (накопленного) износа по имеющимся улучшениям.

Учитывая, что  $C_{вз} = (C_{пвс} - C_{из})$ , данная модель может быть представлена следующим образом:

### Формула 10.2

$$C_{зп} = C_{3у} + C_{вз}$$

где:  $C_{вз}$  — стоимость восстановления или замещения существующих улучшений с учетом износа (остаточная стоимость улучшений).

Стоимость затрат на замещение (восстановление) рассчитывается в текущих ценах как стоимость строительства оцениваемого объекта недвижимости как нового, без учета износа и соотношения к дате оценки.

**Стоимость затрат на замещение** может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения:

1. *Стоимость воспроизводства* (затраты на полное восстановление объекта) – это расходы в текущих ценах на строительство его точного дубликата или копии с использованием точно таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ (которые воплощают в себе недостатки, несоответствия и “моральный” износ), что и у объекта.
2. *Стоимость замещения* (затраты на полное замещение) – это расходы в текущих ценах на строительство здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, построенного из новых материалов и в соответствии с нынешними стандартами, дизайном и планировкой (то есть замена объекта оценки его функциональным аналогом).

#### Методы расчета стоимости затрат на замещение:

- Индексный метод,
- Метод сравнительной единицы.
- Метод количественного обследования,
- Метод разбивки по компонентам (модульный метод),

*Индексный метод* предполагает использование данных проектно-сметной документации и применение системы директивных корректирующих коэффициентов пересчета (дефляторов) от цен базовых лет (в России – 1969, 1984, 1991 гг.) к текущим ценам, рекомендованных региональными центрами по ценообразованию в строительстве. При этом могут использоваться как интегральные коэффициенты пересчета для различных типов зданий, так и коэффициенты пересчета, отдельно учитывающие удорожание материалов, основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов.

*Метод сравнительной единицы* использует данные по текущей стоимости какого-либо параметра, например, 1 кв.м.(1 куб. м) общей площади в зданиях определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона.

В настоящей работе стоимость затрат на замещение объекта оценки была определена интегральным **индексным методом сравнительной единицы**.

Общая модель расчета стоимости затрат на замещение ( $C_{пвс}$ ) здания (сооружения) методом сравнительной единицы может быть представлена следующей формулой (расчета стоимости замещения или восстановления):

### Формула 10.3

$$C_{пвс} = V * C^V * \left( \prod_{n=1}^n K_n \right)$$

- где:  $C_{пвс}$  — стоимость затрат на замещение здания (сооружения);  
 $V$  — количество единиц сравнения оцениваемого здания или сооружения ( $1м^2$ ,  $1м^3$ , погонный метр, сооружение, здание);  
 $C^V$  — стоимость строительства сравнительной единицы выбранного (аналогичного или идентичного) здания или сооружения;



$K$  — коэффициент различия  $n$ -ой характеристики оцениваемого и выбранного (аналогичного или идентичного) здания или сооружения;

Как правило, метод сравнительной единицы используется совместно с индексным методом, который предполагает применение директивных корректирующих коэффициентов пересчета от цен базовых лет (в России – 1969, 1984, 1991 гг.) к текущим ценам. В этом случае модель расчета ПВС (замещения или восстановления) может быть преобразована в следующем виде:

**Формула 10.4**

$$C_{ПВС} = V * C^V * \left( \prod_{n=1}^n K_n^{PV} \right) * K^D$$

где:  $C_{ПВС}$  — стоимость затрат на замещение здания (сооружения);  
 $V$  — количество единиц сравнения оцениваемого здания или сооружения ( $1\text{м}^2$ ,  $1\text{м}^3$ , погонный метр, сооружение, здание);  
 $C^V$  — стоимость строительства сравнительной единицы выбранного (аналогичного или идентичного) здания или сооружения;  
 $K^{PV}$  — коэффициент различия  $n$ -ой характеристики оцениваемого и выбранного (аналогичного или идентичного) здания или сооружения, учитывающий различия (условия, несоответствия, изменения) между различными характеристиками (строительные и технические параметры, использованные материалы, местоположение и т.д.);  
 $K^D$  — коэффициент (интегральный) пересчета (индексации) от цен базовых лет к текущим ценам, учитывающий различие во времени (дате) строительства оцениваемого и выбранного (аналогичного или идентичного) здания или сооружения.

В частном случае при использовании расчета стоимости замещения по действующим нормативам укрупненных показателей стоимости строительства (УПВС, УПСС) в ценах 1969г. и их индексации на дату оценки, модель расчета ПВС (замещения) может быть представлена в следующем виде:

**Формула 10.5**

$$\tilde{N}_{\tilde{I}\tilde{A}\tilde{N}} = V * \tilde{N}_{69}^V * \left( \prod_{i=1}^i K_i^D \right) * \left( K_{84-I}^{\tilde{A}} * K_{84-\tilde{O}}^{\tilde{A}} * K_{\tilde{A}-\tilde{A}}^{\tilde{A}} * K_{\tilde{A}-\tilde{I}}^{\tilde{A}} \right) * \left( \prod_{j=1}^j K_j^{\tilde{O}} \right) * K^I * K^{\tilde{I}} * K^{\tilde{O}}$$

где:  $C_{ПВС}$  — стоимость затрат на замещение здания (сооружения);  
 $V$  — количество единиц сравнения оцениваемого здания или сооружения ( $1\text{м}^2$ ,  $1\text{м}^3$ , погонный метр, сооружение, здание).  
 $C_{69}^V$  — стоимость строительства сравнительной единицы типичного объекта-аналога по сборникам УПВС, УПСС в ценах 1969г.  
 $K^P$  — коэффициент различия  $i$ -ой характеристики объекта оценки и объекта-аналога, учитывающий климатические и строительно-технические различия объекта оценки и типичного объекта-аналога по Сборнику УПВС, УПСС в базовом периоде. Коэффициенты принимаются по соответствующим нормативам УПВС, УПСС.  
 $K_{84-O}^D$  — коэффициент приведения цен уровня 1969г. в цены уровня 1984г. отраслевой. Коэффициент принимается по Сборнику индексов строительно-монтажных работ (СМР) на 01.01.1984г., утв. Постановлением Госстроя СССР от 11.05.1983г. №94.  
 $K_{84-T}^D$  — коэффициент приведения цен уровня 1969г. в цены уровня 1984г. территориальный. Коэффициент принимается по Сборнику индексов строительно-монтажных работ (СМР) на 01.01.1984г., утв. Постановлением Госстроя СССР от 11.05.1983г. №94.  
 $K_{B-D}^D$  — коэффициент приведения цен уровня 1984г. в цены на дату выпуска бюллетеня "Ко-Инвест". Коэффициент принимается по данным межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве" ЗАО "Ко-Инвест".

- $K_{Б-П}^Д$  — коэффициент приведения цен уровня даты выпуска бюллетеня "Ко-Инвест" на дату оценки (прогноз индексов цен). Коэффициент принимается по данным межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве" ЗАО "Ко-Инвест".
- $K^У$  — коэффициент различия j-ой характеристики объекта оценки и объекта-аналога, учитывающий строительные-технические и финансовые условия (современные строительные материалы и отделка, доля косвенных расходов и другие) оцениваемого и типичного здания (сооружения) по Сборнику УПВС, УПСС, не учтенные в базовом периоде. Коэффициенты рассчитываются (например, методом парных продаж) или принимаются экспертно.
- $K^Н$  — коэффициент, учитывающий налоги и сборы, не учтенные в базовом периоде. Принимается в соответствии с действующей налоговой системой на дату оценки.
- $K^{III}$  — коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль застройщика (инвестора), не учтенную в базовом периоде. Принимается на дату определения стоимости объекта оценки в соответствии со сложившейся или ожидаемой рентабельностью (доходностью) в строительной отрасли региона.
- $K^Т$  — коэффициент точности расчета, учитывающий, что расчет ПВС методом сравнительной единицы с применением Сборников "УПВС..." при отсутствии технического паспорта дает относительную точность расчета в пределах 10-20% в сторону увеличения стоимости (по данным [Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2003. —496с.: ил.] и [Александров В.Т., Касьяненко Т.Г. Ценообразование в строительстве – СПб: Питер, 2000. – 256 с.: ил. – (Серия "Краткий курс")]). Коэффициент принимается экспертно на уровне 0,8 – 0,9. При наличии техпаспорта равен 1.

Коэффициент приведения цен уровня 1984г. в цены на дату выпуска бюллетеня "Ко-Инвест"  $K_{Б-Д}^Д$  берётся отдельно для зданий и отдельно для сооружений в зависимости от материала несущих конструктивных материалов и класса конструктивных систем, информация о которых представлена в виде таблицы:

Таблица 10.1

#### Конструктивные схемы гражданских и промышленных зданий

Схема	Стены	Каркас	Перекрытия
КС-1	Кирпичные	Железобетонный или стальной	Железобетонные
КС-2	Кирпичные	Железобетонный или стальной	Деревянные
КС-1	Кирпичные	Железобетонный	Железобетонные
КС-2	Кирпичные	Деревянный	Деревянные
КС-3	Железобетонные	Железобетонный или стальной	Железобетонные
КС-4	Железобетонные	Железобетонный	Железобетонные
КС-5	Железобетонные	Стальной	Железобетонные
КС-6	Многослойные панели	Стальной	Железобетонные
КС-7	Деревянные	Стальной	Деревянные

От конструктивной схемы и используемого материала зависит срок службы зданий и сооружений.

### 10.1. Методология определения стоимости улучшений

Расчет стоимости улучшений ЗУ осуществленный по модели определения стоимости на основе затратного подхода, которая может быть представлена следующей формулой:

**Формула 10.6**

$$C_{ВЗ} = C_{ПВС} - C_{ИЗ}$$

где:  $C_{ВЗ}$  — стоимость улучшений объекта оценки;  
 $C_{ПВС}$  — стоимость затрат на замещение здания (сооружения);  
 $C_{ИЗ}$  — стоимость суммарного износа.

Учитывая, что  $C_{ИЗ} = C_{ПВС} * (И_{СУММ} / 100)$ , данная модель может быть представлена следующим образом:

**Формула 10.7**

$$C_{ВЗ} = C_{ПВС} * \left( 1 - \frac{И_{СУММ}}{100} \right)$$

где:  $И_{СУММ}$  — износ суммарный в %.

**Таблица 10.2****Принятые обозначения**

<b>Наименование показателя</b>	<b>Код</b>
Количество единиц сравнения (1м <sup>2</sup> , 1м <sup>3</sup> , погонный метр, сооружение, здание - в соответствии с аналогом УПСС)	V
Стоимость строительства сравнительной единицы., руб.	C <sup>V</sup>
Коэффициент, учитывающий различия в площади/объеме	K <sup>об</sup>
Коэффициент, учитывающий различия регионально-климатические	K <sup>Р</sup> <sub>КР</sub>
Коэффициент, учитывающий различия регионально-экономические	K <sup>Р</sup> <sub>ЭР</sub>
Коэффициент приведения на дату определения стоимости	K <sup>Д</sup> <sub>Б-Д</sub>
Коэффициент, учитывающий прибыль инвестора	K <sup>П</sup>
Коэффициент, учитывающий НДС (отсутствие в справочнике)	K <sup>Н</sup>
Коэффициент, учитывающий отсутствие конструктивных элементов	K <sup>Р</sup> <sub>О</sub>
Коэффициент, учитывающий наличие дополнительных конструктивных элементов	K <sup>Р</sup> <sub>Д</sub>
<b>Полная восстановительная стоимость строения, руб.</b>	<b>C<sub>ПВС</sub></b>
Износ физический, %	И <sub>Физ</sub>
Износ функциональный, %	И <sub>Фун</sub>
Износ экономический, %	И <sub>Экон</sub>
Износ суммарный, %	И <sub>СУММ</sub>
<b>Стоимость затрат на замещения строения, руб.</b> (C <sub>ПВС</sub> * (1 - И <sub>СУММ</sub> / 100) )	<b>C<sub>ВЗ</sub></b>

## Стоимость затрат на замещение

Таблица 10.3

	обозначение	жд пути	источник	балластный слой	источник	Линия эл. передачи	источник	Линия низковольтная эл. передачи. Подвеска	источник	Линия низковольтная эл. передачи. Опора	источник	ограждение	источник	Подпорные стенки	источник
Стоимость 1 ед., руб	С69	56500	сборник УПВС №19 отдел 1 раздел 1 таб. 7е	18000	сборник УПВС №19 отдел 1 раздел 1 таб. 3е	6,60	сборник УПВС №5 часть2 раздел 2 таб. 15, п15	0,148	сборник УПВС №5 часть2 раздел3 таб. 111, з	132	сборник УПВС №3 часть3 таб. 166	10,700	сборник УПВС №12 отдел 9 таб. 220а	51,800	сборник УПВС №11 отдел 3 таб. 61б
Климатический коэффициент	Кк	1,02	Техническая часть к данному УПВС, порядок применения сборника	1,02	Техническая часть к данному УПВС, порядок применения сборника	1,02	Техническая часть к данному УПВС, порядок применения сборника	1,02	Техническая часть к данному УПВС, порядок применения сборника	1,02	Техническая часть к данному УПВС, порядок применения сборника	1,02	Техническая часть к данному УПВС, порядок применения сборника	1,02	Техническая часть к данному УПВС, порядок применения сборника
Территориальный коэффициент	Кт	0,98	Приложение № 2 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11мая 1983 года	0,98	Приложение № 2 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11мая 1983 года	0,98	Приложение № 2 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11мая 1983 года	0,98	Приложение № 2 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11мая 1983 года	0,98	Приложение № 2 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11мая 1983 года	0,98	Приложение № 2 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11мая 1983 года	0,98	Приложение № 2 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11мая 1983 года
Отраслевой коэффициент	Ко	1,220	Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года	1,220	Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года	1,220	Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года	1,220	Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года	1,220	Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года	1,220	Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года	1,220	Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года

															мая 1983 года
Коэффициент перехода цен из 1984г. До 01.01.2019 г.	Кс1	165,204	Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" №106 январь 2019 г.,	165,204	Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" №106 январь 2019 г.,	174,506	Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" №106 январь 2019 г.,	174,506	Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" №106 январь 2019 г.,	135,359	Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" №106 январь 2019 г.,	135,359	Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" №106 январь 2019 г.,	135,359	Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" №106 январь 2019 г.,
Коэффициент перехода цен на дату оценки	Кс2	1,006	Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" №106 январь 2019 г.,	1,006	Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" №106 январь 2019 г.,	1,006	Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" №106 январь 2019 г.,	1,006	Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" №106 январь 2019 г.,	1,006	Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" №106 январь 2019 г.,	1,006	Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" №106 январь 2019 г.,	1,006	Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" №106 январь 2019 г.,
Поправочный к-т на группу капитальности	Кк	1,00	не рассчитывается	1,00	не рассчитывается	1,00	не рассчитывается	1,00	не рассчитывается	1,00	не рассчитывается	1,00	не рассчитывается	1,00	не рассчитывается
количество ед.		1,00	технический паспорт	1,00	технический паспорт	1	технический паспорт	1	технический паспорт	1	технический паспорт	1	технический паспорт	1	технический паспорт
прибыль предпринимателя	Кп	1,00		1,00		1,00		1,00		1,00		1,00		1,00	
к-т учитывающий НДС	Кн	1,20	НК РФ	1,20	НК РФ	1,20	НК РФ	1,20	НК РФ	1,20	НК РФ	1,20	НК РФ	1,20	НК РФ
удельный вес	Ку	1,00		1,00		1,00		1,00		1,00		1,00		1,00	
стоимость замещения, руб.	Сз	<b>13 735 661</b>		<b>4 375 963</b>		<b>1695</b>		<b>38</b>		<b>26293</b>		<b>2131</b>		<b>10318</b>	

## 10.2. Расчет стоимости прав на земельный участок (ЗУ)

Рассчитаем стоимость прав на земельный участок методом сравнения продаж.

### 1. Выбор единицы сравнения

Согласно п.22 г ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема. В данном случае цена за единицу площади, выраженная в рублях, в расчете на 1 кв.м общей площади.

### 2. Выбор и описание объектов-аналогов

Согласно п.22б ФСО №7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Согласно п.22в ФСО №7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила (обоснование) их отбора для проведения расчетов.

#### Обоснование отбора объектов-аналогов:

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное (для земельных участков не рассматривается).

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных показателей.

Предложений к продаже земельных участков промназначения в городе Белогорск нет, поэтому, согласно ФСО №7, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта. Была исследована территория включая город Благовещенск, с окраинами. На окраинах города Благовещенск имеются предложения к продаже земельных участков промназначения, ценовой диапазон составил 72-160 руб/м<sup>2</sup>.

## Описание объема доступных оценщику рыночных данных о объектах аналогах для земельного участка

Таблица 10.4

	Адрес	Площадь, м2	Права на ЗУ	Общая информация	цена, руб.	цена за м2, руб.	Дата оферты	источник информации	примечание
1	Амурская область, Благовещенский район на 7 км. Игнатьевского ш. 28:10:013001:398 (7 км до города)	44700	собственность	Продам зем. участок 4,5 Га, на 7 км. Игнатьевского ш. Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения. Виды разрешенного использования: Для строительства производственной базы, базы отдыха и т. д. по документу Для размещения промышленных объектов	3200000	72	06.05.2019	<a href="https://ruads.org/">архив сайта «авито» https://ruads.org/</a>	используется как объект аналог
2	Амурская область Благовещенск, Новотроицкое шоссе (1 км до города)	20000	собственность	Срочно, очень дешево (13 т.р за сотку) продам участок по Новотроицкому шоссе подходит под строительство базы или производство, часть участка хорошо подходит для строительства нескольких коттеджей. Подъезд с 3-х сторон, Ровный, сухой, Дорога, электричество, в собственности (район, маленький налог) 2 мин езды от мкр. Частями не продается.	2600000	130	26.08.2019	<a href="https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_blagoveschensk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_642340057">https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_blagoveschensk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_642340057</a>	используется как объект аналог
3	Благовещенск, городской округ Благовещенск (в черте города)	10000	собственность	Земельный участок расположен в районе каменного карьера, слева перед ЗАО "Асфальт", около асфальта, промназначение, электричество рядом, возможна продажа части участка, но дорожке.	1600000	160	14.08.2019	<a href="https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_blagoveschensk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_776846864">https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_blagoveschensk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_776846864</a>	используется как объект аналог
4	28:10:013001:157 Амурская область, р-н Благовещенский (19	79965	собственность	Продам земельный участок S =8 Га , категория - земли промышленности. возможность строительства любого производства. Собственность . (Есть съезд с игнатьевского шоссе. Договор на 500кв электроснабжения)	8000000	100	06.08.2019	<a href="https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_blagoveschensk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_promnaznacheniya_776846864">https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_blagoveschensk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_promnaznacheniya_776846864</a>	не используется как объект аналог, так как объект удален от

км до Благо- вещенска)			по документу. Для сельскохозяйственного производства				<a href="#">hastki/uchastok_8_ga_prom_naznacheniya_903288988</a>	г. Благо- вещенска и корректи- ровка на ме- стоположе- ние не может быть описана принятой для расчётов мо- делью
---------------------------	--	--	---	--	--	--	--	---

Согласно таблице описания объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (см. выше) в результате выявленных отличий объектов-аналогов от объекта оценки для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

- условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)
- местоположение
- физические характеристики-площадь,

по элементам сравнения, указанным ниже, различий не выявлено:

- ограничения (обременения) этих прав: у объектов-аналогов как и у объекта оценки отсутствуют;
- условия финансирования: наличный расчет, возможно с небольшой, предусмотренной рынком/оформлением документов рассрочкой;
- экономические характеристики: особенности и различия не выявлены;
- назначение- особенности и различия оказывающие влияние на цену не выявлены



## Расчет рыночной стоимости земельного участка

Таблица 10.5

Объекты -аналоги	Оцениваемый объект	1	2	3
цена предложения, руб		3200000	2600000	1600000
цена предложения, руб/м2		71,6	130,0	160,0
условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		71,6	130,0	160,0
условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		71,6	130,0	160,0
условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки,)	дата оценки 18.09.2019	06.05.2019	26.08.2019	14.08.2019
корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб/м2		71,6	130,0	160,0
условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)		предложение	предложение	предложение
корректировка, %		-18,0%	-18,0%	-18,0%
Скорректированная цена, руб/м2		58,7	106,6	131,2
Местоположение	Амурская область, г. Белогорск, ул. Кирова, д. 253	Амурская область, Благовещенский район на 7 км. Игнатьевского ш. 28:10:013001:398	Амурская область Благовещенск, Новотроицкое шоссе	Амурская область, городской округ Благовещенск
Корректировка на местоположение		-2,00%	-2,00%	-2,00%
Скорректированная цена за кв.м., руб		57,5	104,5	128,6
вид использования (фактическое использование)	Для размещения производственных зданий	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м., руб		57,5	104,5	128,6
передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м., руб		57,5	104,5	128,6
Площадь земельного участка, м2	169721	44700	20000	10000
Корректировка		-17,00%	-28,00%	-28,00%

Скорректированная цена за кв.м., руб		47,7	75,2	92,6
отклонение		24,1	-3,4	-20,8
квадрат отклонения		580,8	11,6	432,6
среднеквадратичное отклонение	18,5			
Коэффициент вариации, %	25,74%			
среднее значение	71,8			
количество корректировок		3	3	3
	1,00	0,333	0,333	0,333
весовой коэффициент	1,00	0,333	0,333	0,333
взвешенные значения за м2., руб		15,90	25,07	30,87
сумма взвешенных значений за м2., руб	71,8			

### Описание вводимых корректировок

- 1. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки).** Все объекты аналоги выставлены на продажу в середине 2019 года, корректировка составила 0%.
- 2. Условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия).** Корректировка на торг принята по «Справочнику оценщика недвижимости-2018.Земельные участки» 2018 год, автор Лейфер Л.А. и др. для неактивного рынка, в размере 18%.
- 3. Корректировка на местоположение.** Все объекты-аналоги находятся в городе Благовещенск, корректировка рассчитана по «Справочнику оценщика недвижимости-2018.Земельные участки» автор Лейфер Л.А. и др по формуле  $y=0,0001 * \text{численность населения} + 0,13 * \text{зп} + 704$ . По данной формуле согласно приведенным параметрам для двухфакторной модели зависимости стоимости земельного участка от численности населения и средней заработной платы была рассчитана корректировка на местоположение в размере -2%

Таблица 10.6

Значения параметров линейной двухфакторной зависимости удельной цены предложения за земельный участок от численности населения и средней заработной платы в населенном пункте<sup>1</sup>

Таблица 57

№	Место расположения	Описание объектов, объекты	Параметры			Корр. коэффициент
			a	b	c	
4	Область Республики Саха (Якутия)	Участки для строительства многоэтажного центра, рядом с автомобильной инфраструктурой. Все коммунальные услуги в муниципальной форме. Площадь: 10 000 кв.м.	0,0001	0,13	704	111

Таблица 10.7

$y=0,0001 * \text{численность} + 0,13 * \text{зп} + 704$	Г. Белогорск	Г. Благовещенск
Численность, чел	66183	225810
з/п, руб/месяц.	45686	46479
Рассчитанное значение Y	6649,80	6768,85
<b>корректировка на местоположение, %</b>		<b>-2%</b>

4. **Корректировка на площадь.** Размер корректировки был определён на основе «Справочника оценщика недвижимости- 2018. Земельные участки», автор Лейфер Л.А. и др

Таблица 10.8

Площадь, кв		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект аналог	<1	1,00	1,11	1,20	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,08
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

**Коэффициент вариации.** Для проверки полученных результатов на однородность определяется **коэффициент вариации**, который представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений.

Расчёт коэффициента вариации ( $v$ ) производится по формулам:

Формула 10.8

$$V = \frac{\sigma}{X} \cdot 100\%$$

где:  $\sigma$  - среднеквадратическое отклонение, руб./ед.изм.;

$X$  - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм

Дисперсия	$\sigma^2 = \frac{\sum(x-\bar{x})^2}{n}; \quad \sigma^2 = \frac{\sum(x-\bar{x})^2 \cdot f}{\sum f}$
Среднее квадратическое отклонение	$\sigma = \pm \sqrt{\sigma^2}$

Рассчитанный коэффициент вариации не превосходит 33%, результат считается однородным.

#### **Согласование скорректированных цен и расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

Для определения итогового значения оцениваемого объекта, необходимо провести процедуру согласования скорректированных цен аналогов. Любой процесс проведения расчетов, в том числе и процесс вычисления поправок, допускает наличие погрешностей, которые различаются между собой характером и величиной.

Расчет весовых коэффициентов ( $d_i$ ) производится по следующей формуле:

Формула 10.9

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

**Формула 10.10**

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

*Стоимость земельного участка, рассчитанная методом сравнения продаж составляет 72 рубля/м<sup>2</sup>. Согласно заданию на оценку реализация имущества будет проходить не единым лотом (реализация имущественного комплекса целиком), а по отдельным объектам. Согласно ГК РФ Статья 552 п. 1. По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. Таким образом, реализация каждого объекта недвижимости влечет за собой и переход права на земельный участок. Земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, не размежеваны под каждый объект недвижимости. При проведении оценки, учитывается, что право собственности на земельный участок переходит вместе с правом собственности на здание (сооружение) при этом площадь земельного участка (переходящего при этом) принимается равной площади застройки указанной в техническом паспорте. Таким образом рыночная стоимость земельных участков кадастровый номер 28:02:000410:843, 28:02:000410:844, 28:02:000410:845 будет в дальнейшем рассчитана как стоимость незастроенной части данных участков. Застроенная часть земельных участков учтена в стоимости недвижимости.*

**10.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом**

В таблице 6.4 приведено описание состояние объекта оценки и определен размер физического износа. Рыночная стоимость улучшений со 100% износом принимается равной нулю. Рыночная стоимость улучшений демонтированных и сданных на металлолом также принимается нулю. Рыночная стоимость объектов оценки со 100% износом или демонтированных (сданных на металлолом) принимается равной стоимости прав на земельный участок по площади застройки указанной в техническом паспорте. Для ограждений имеющих 50% разрушение (это приравнивается к отсутствию 50% площади ограждения), рыночная стоимость определяется с учетом физического износа и с учетом доли разрушенного (отсутствующего) ограждения.

**Таблица 10.9**

	объект оценки (инвентарный номер)	площадь м2 (протяженность м)	площадь застройки, м2	стоимость улучшений в том числе, руб.	*Корректировка	стоимость ЗУ в том числе, руб.	износ, %	Рыночная стоимость затратным подходом, руб.
1	Автодороги на территории, 3-49	10 224,20	10 224,20	0		734098	100%	734098
2	Аллея славы, 3-208	428,40	489,45	5251	1,15	35143	97%	40394
4	Бассейн для охлаждения воды, 3-199		87,10	0		6254	100%	6254
5	Бетонное ограждение (пристройка к столярному цеху), 3-205	78,2		35001		0	58%	35001
8	Водомерный узел 5м2, 3-152		6,00	0		431		431
21	Вышка осветительной аппаратуры, 6-1495		1,80	0		129		129
22	Вышка освещения, 3-200		1,00	0		72		72
23	Вышка освещения, 3-201		1,00	0		72		72
30	Ж/д тупик для вагонов ФСО, 3-67а	223		1413612		0	65%	1 413 612
31	Ж/д тупик для мазута, 3-67	240		1521376		0	65%	1 521 376
32	Забор железобетон. (ограждение) территории завода, 3-56	3275,9		1117126		0	0,68	1 117 126
42	Здание компрес.станции и пункта компл. Оздоровлен (021).. 2-32	530,2	468,10	0		33610	100%	33609,58
43	Здание компрессорной станции, 1-15							
44	Здание котельной, 1-5а (020)	2519,6 (2437,5 А1, 33 м2 А18)	2 767,35	0		198696	100%	198695,73
54	Здание участка по ремонту двиг.В-2 и мех. цеха, 1-36			0				
56	Здание цеха №2, 1-48б производственно- административный корпус № 2	А, А1, А2, А3, А4 9133,9	А, А1, А2, А3, А4 8124	0		583303	100%	583303,2
62	Корпус доработки тягачей, 1-26 (здание ЭМО	2450	2037,7	0		146307	100%	146306,86

	участка доработки тягачей)							
65	Линия эл.передачи 10кв., 4-50-2	3200		2169426		0	60%	2169426
66	Линия эл.передачи, 4-50	3180		2155867		0	60%	2155867
67	ЛЭП и низковольтный подвод освещения, 5-76	507,05		217913		0	58%	217913
68	Мазутоловушка, 3-59		50,50	0		3626	100%	3626
70	Металлическая эстакада автомобильная, 3-190		55,37	0		3976		3976
78	Ограждение склада готовой продукции и рем.фонда №1, 3-191	582,1		260536		0	58%	260536
79	Ограждение склада готовой продукции и рем.фонда №2, 3-187	741,9		332060		0	58%	332060
82	Очистные сооружения, 6-1206		16,60	0		1192	100%	1192
83	Памятник, 3-209		260,26	0		18687		18687
84	Плац, 3-210		1 371,60	0		98481	100%	98481
85	Площадка гаража, 3-218	3 687,25	3687,25	39560	1,15	264745	97%	304304
86	Площадка м/лома, 3-213	270,00	270,00	2897	1,15	19386	97%	22283
87	Подпорная стенка ж/д пути с карманами, 3-214	344,11		1386745		0	58%	1386745
88	Подвал, 3-217 ( бомбоубежище)	68,20	97,80	0		7022	100%	7022
89	Подъездные пути, 3-71	264,40	264,40	0		18984	100%	18984
95	Нежилое здание (цех), АР053245 Производственно-административный корпус № 1 Литера А2	11315,5	11149,3	0		800520	100%	800520
96	Рампа ж/д пути, 3-212	2 193,10	2 193,10	0		157465		157465
97	Рампа склада з/частей, 3-211	254,50	254,50	0		18273		18273
98	Склад запасных частей №1, 1-47	1234,4	1 598,29	0		114757	100%	114757
103	Сторожевая вышка, 3-215		20,20	0		1450		1450
108	Труба дымовая, 3-175	высота 40 м, диаметр 1,4	6,20	0		445		445
115	Эстакада автослива топочного мазута, 3-167		45,80	0		3288		3288
117	Эстакада для обкатки тягачей без обдува, 3-188		39,99	0		2871		2871
118	Эстакада для обкатки тягачей с обдувом, 3-189		39,99	0		2871		2871

**\*примечание. Корректировка.** Для объектов, представляющих собой асфальтированные площадки (в том числе аллея славы) стоимость определена как стоимость земельного участка с корректировкой 1,15. Источник информации «Справочник оценщика недвижимости- 2018. Земельные участки», автор Лейфер Л.А. и др , расчет  $1,15=1/0,87$

Таблица 10.10

Наименование коэффициента	Среднее значение	Денежный интервал
Отношение реальной цены земельного участка под аналогичную застройку к рыночной цене аналогичного земельного участка без учета к рыночной цене аналогичных объектов земельных участков	0,87	0,80 - 0,88

## 11. Применение сравнительного подхода с приведением расчетов

Сравнительный подход представляет собой процедуру сопоставления фактически имевших место продаж аналогичных объектов. Этот подход к оценке базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной потребительской стоимостью (полезностью), наиболее распространенным и пользующимся наибольшим спросом станет товар с наименьшей ценой.

Основные принципы оценки, примененные в этом подходе, следующие:

- спрос и предложение;
- сбалансированность (предложение и спрос стремятся к установлению равновесия на рынке, однако, точка равновесия обычно не достижима, так как предложение и спрос постоянно изменяются);
- замещение;
- внешние факторы.

Сравнительный подход является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости частных домовладений, квартир, дачных участков, складов, офисных и торговых помещений.

Практическое применение сравнения продаж возможно при наличии развитого рынка недвижимости и, наоборот, при отсутствии такого рынка либо его недостаточной развитости, а также, если оцениваемый объект недвижимости является специализированным, либо обладает исключительными экономическими выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого подхода нецелесообразно.

Данный подход основывается на сборе информации об аналогичных предложениях и продажах для последующего сравнения, которое позволяет определить рыночные корректировки по существующим факторам. Информация о продажах сопоставляется с рассматриваемыми объектами по существенным характеристикам, выявленным в данных объектах. Поскольку корректировки определяются преимущественно условиями рынка, то учет пожеланий и действий типичных покупателей и продавцов обязательно включаются в процедуру сравнения.

После того, как выбраны аналоги, далее вносятся поправки или корректировки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект.

В практике используются процентные и стоимостные корректировки. Если оцениваемый объект лучше по определенной характеристике сопоставимого аналога, то к цене аналога вводится повышающая корректировка – процент или денежная поправка. Если оцениваемый объект хуже аналога, то вносится к цене аналога понижающая корректировка.

В процессе внесения корректировок существенен фактор субъективности. Выбор элемента корректировки и принятие решения о величине этой корректировки основано только на профессионализме оценщика.

Для расчета и внесения корректировок существует ряд методов:

- *метод парных продаж;*
- *экспертный метод;*
- *статистический метод;*
- *количественный метод;*
- *метод валовой ренты.*

Скорректированная цена дает Оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. Безусловно, фактическая цена продажи объекта оценки может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости недвижимости.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки: спроса и предложения, замещения и вклада.

Согласно [Оценка стоимости недвижимости: Учебник / Грибовский С.В. и др.. — М.: Интерреклама, 2003. — 704с., с.21] принцип замещения, основанный на представлениях собственника о полезности объекта, утверждает, что при наличии нескольких аналогичных или сопоставимых объектов недвижимости на рынке наибольшим спросом будет пользоваться объект с наименьшей ценой.

При приобретении имущественных комплексов покупатели учитывают не только техническое состояние и месторасположение объектов, но и стоимость последующих вложений в ремонт и реконструкции в зависимости от дальнейшего использования, основываясь на принципах вклада. Согласно [Оценка стоимости недвижимости: Учебник / Грибовский С.В. и др.. — М.: Интерреклама, 2003. — 704с., с.22] принцип вклада, основанный на характеристиках оцениваемого объекта, означает, что стоимость каждой конкретной оставляющей недвижимости соответствует ее вкладу в стоимость целого объекта недвижимости либо величине, на которую уменьшается общая стоимость, при отсутствии данного компонента недвижимости.

В соответствии с **ФСО №7** при оценке недвижимости сравнение проводят по следующим основным элементам:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

### **1. Выбор единицы сравнения**



Согласно п.22 г ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема. В данном случае цена за единицу площади, выраженная в рублях, в расчете на 1 кв.м общей площади.

## **2. Выбор и описание объектов-аналогов**

Согласно п.22б ФСО №7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Согласно п.22в ФСО №7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила (обоснование) их отбора для проведения расчетов.

### **Обоснование отбора объектов-аналогов:**

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное (для земельных участков не рассматривается).

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных показателей.

Согласно проведенному анализу рынка объекта оценки и определения сегмента, к которому относится объект оценки, в качестве сопоставимых объектов были рассмотрены здания производственно-складского назначения, выставленные на продажу в период до даты оценки, и расположенные в городе Белогорск. В таблице приведена вся имеющаяся у оценщика информация по сопоставимым объектам. Вся информация получена с [сайтов недвижимости](#), все объявления приведены в приложении. В качестве объектов аналогов были выбраны объекты №№1-3. По остальным объектам в таблице ниже приведены комментарии почему объект был исключен из объектов аналогов.

Объект оценки нежилое здание (общежитие), АР053248 Производственно-административный корпус № 1 Литера А, используется под общежитие. Зданию требуется капремонт, оно находится почти в аварийном состоянии, но выселить жильцов невозможно и здание продолжают эксплуатировать. Объектов аналогов для данного объекта в его текущем состоянии найти не удалось, так как конструктивно здание представляет собой коридорно-кабинетную систему, туалет, душ и кухня есть только на этаже, таким образом объект можно отнести к сегменту рынка недвижимости административного назначения. Также к данному сегменту относится и объект оценки нежилое здание (управление), АР053246 Производственно-административный корпус № 1 Литера А, А1 3 этажа, Нежилое здание (столовая, не эксплуатируется), АР053247 Производственно-административный корпус № 1 1 этаж, литера А3, Здание казармы, 1-32, Здание магазина, 2-1 (парикмахерская, не эксплуатируется). Для этих объектов в качестве объекта аналога дополнительно использовался объект административного назначения (номер 9 из таблицы приведенной ниже)

## Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах аналогах:

Таблица 11.1

	Адрес	Площадь, м2	Цена, руб.	цена за м2, руб.	Текст	права на землю	Дата объявления	источник	примечание
1	Амурская область город Белогорск улица 9 Мая 16	17324,6	50000000	2886	Продам базу с земельным участком в 35000 кв м. База находится в Амурской области- город Белогорск- транспортный узел Транссиба. В хорошем состоянии, ухожена. Подключены все сети ( возможна автономная работа). Состоит из: склад-30,6 кв м ; производственный цех- 60 кв м; склад -102,7 кв м; склад-213,9 кв м; склад 86,3 кв м; гараж - 152 кв м; цех- 2895 кв м; склад 203,6 кв м, нежилое помещение (административное) - 38,1 кв м; цех литейно-кузнечный-9122,4 кв м; склад с мостовым краном -4420 кв м; ж/д путь общий - 834,4 м (длина); ж/д путь подъездной к цеху-209,8 м; ж/д путь к литейному цеху-434 м; ж/д путь к мост крану-660 м. Все постройки в хорошем состоянии, в собственности. Земельный участок в собственности, ж/д пути - в собственности .	собственность	26.11.2018	<a href="https://www.farpost.ru/belogorsk/realty/sell_business_realty/prodam-nuju-bazu-v-belogorske-66875420.html">https://www.farpost.ru/belogorsk/realty/sell_business_realty/prodam-nuju-bazu-v-belogorske-66875420.html</a>	используется как объект аналог
2	Амурская область, Белогорск, улица 9 Мая, 210	13473,2	35000000	2598	Продается или сдается в долгосрочную аренду земельный участок 20371 кв.м. с ЖД тупиком вместимостью на 5 п/вагонов (2001 год постройки 266,67 м), заходящим в здание (бывший комплекс литейного цеха). База находится на въезде в город. Здание 2-х этажное (бывший комплекс литейного цеха) - 13473,2 кв.м ( по техпаспорту 1984 год постройки). Внутри здания расположены: - две кран-балки для разгрузки и погрузки п/вагон - теплые гаражные помещения для грузовых автомобилей - мастерская - офисные помещения на втором этаже - 200 кв.м. Отапливается собственной котельной. На земельном участке также имеются 30-ти тонные механические поверенные весы, бытовой вагончик. По всей площадке подключена эл/энергия на 380 кВт. Продажа от собственника.	собственность	02.09.2019	<a href="https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_belogorsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_914399552">https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_belogorsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_914399552</a>	используется как объект аналог
3	Белогорск, Амурская область, Фрунзе 29	3844	8500000	2211	Продаётся производственная база. 1-ое здание (кирпич)-344 кв.м. с землёй 720 кв.м. 2-ое здание(шлакоблочная панель)-3500 кв.м. с землёй 5400 кв.м. Склад, автомойка, тёплый бокс, ПТК 220-380, отопление (ко-	собственность	20.11.2018	<a href="https://ruads.org/">архив сайта «авито» https://ruads.org/</a>	используется как объект аналог

					тёл),вода(скважина).Год постройки 1996.Возможна продажа по отдельности 1-ое здание(6000000),2-ое(2500000).Торг.				
4	Амурская область, Белогорск, улица 9 мая	2160	8000000	3704	Продам или сдам в аренду склад капитального строительства в г. Белогорске: 36*60 м2, высота потолка 6 м, толщина стен 80 см. Строилось под хранение овощей. Возможно использовать под любые виды деятельности	собственность	21.11.2018	<a href="https://ruads.org/">архив сайта «авито» https://ruads.org/</a>	не используется как объект аналог, отсутствуют сведения по земельному участку
5	Амурская область, город Шимановск, улица Вокзальная, 1	20823,7	18386000	883	Имущественный комплекс ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ Площадь объекта 40763 кв.м Вид права на земельный участок Субаренда Площадь земельного участка 114998 кв.м Стоимость 42 506 000.0 руб. за объект с НДС	Субаренда	29.08.2019	<a href="http://property.rzd.ru/estate/public/ru?STRUCTURE_ID=5055&amp;layer_id=4897&amp;refererLayerId=4896&amp;id=12689">http://property.rzd.ru/estate/public/ru?STRUCTURE_ID=5055&amp;layer_id=4897&amp;refererLayerId=4896&amp;id=12689</a>	не используется как объект аналог из-за отличия по местоположению
6	Амурская область, г. Райчихинск, ул. Б.Хмельницкого, д.6А.	26917,3	535620,372	20	Здание АБК, назначение: нежилое, 4-этажный, общая площадь 4 290,9 кв.м., литер А1, кад. №28:04:010439:117; Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 11 002,8 кв.м., литер А2, кад. №28:04:010471:86; Здание вспомогательного корпуса, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 7 644,8 кв.м., литер А3, кад. №28:04:010471:82; Здание РММ, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 2 316 кв.м., литер А4, кад. №28:04:010471:72; Здание компрессорной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 206,2 кв.м., литер А5, кад. №28:04:00471:76; Канализационная станция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 18,4 кв.м., литер А7, кад. №28:04:010471:77; Пилорама под металлическим навесом, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 504 кв.м., литер А9, кад. №28:04:010471:84; Здание лакокрасочных материалов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 318,2 кв.м., литер А10, кад. №28:04:010471:65; Здание склада	Земельный участок площадью 59728 кв.м, кадастровый номер 28:04:010471:36, аренда	26.11.2018	<a href="https://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=09581F90F643F5AAE874C82694E94A6F&amp;attempt=1">https://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=09581F90F643F5AAE874C82694E94A6F&amp;attempt=1</a>	не используется как объект аналог из-за отличия по местоположению и выпадения цены данного объекта из среднерыночного диапазона

					<p>материалов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 704 кв.м., литер А11, кад. №28:04:010471:66; Разгрузочная эстакада, назначение: сооружение, общая площадь 300 кв.м., литер I, кад. №28:04:010471:64; Подкрановый путь, назначение: сооружение, общая площадь 609 кв.м., литер II, кад. №28:04:010471:81; Кабельная линия ЛЭП 6 кв., назначение: нежилое, протяженность 0,48 км., литер Е1, кад. №28:04:010471:70; Сети теплоснабжения внешние, назначение: сооружение, протяженность 273,8 пог. м., литер Т, кад. №28:04:010471:78; Водопроводные сети промплощадки, назначение: сооружение, протяженность 630 пог. м., литер В, кад. №28:04:010471:72, расположенные по адресу: Амурская область, г. Райчихинск, ул. Б. Хмельницкого, д.6А.</p>				
7	Амурская область, Октябрьский район, село Екатеринославка, Хвойная улица, 1,	2524,7	5000000	1980	<p>Производственная база, в составе: 1. Земельный участок площадью 13 343 кв.м. (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности). 2. Производственная база - 2-этажное здание общей площадью 1 280,1 кв.м., произведен капитальный ремонт, оборудовано нежилыми (кабинеты) и жилыми помещениями (общежитие). 3. Материально-технический склад - 1-этажное здание площадью 1 036,8 кв.м. 4. Административное здание - 1-этажное площадью 149,4 кв.м. 5. Здание нежилого назначения "Котельная" - 1-этажное площадью 58,4 кв.м. 6. Ограждение базы: забор бетонный. 7. Авто-эстакада металлическая для грузовых автомобилей. 8. Оборудование: станки - сверлильный, заточный, кранбалки и т.д. Отопление, электричество, охрана. База в отличном состоянии, оборудована под производство металлоконструкций (любое другое производство). Все объекты в собственности и готовы к продаже.</p>	собственность	26.08.2019	<p><a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ekaterinoslavka-1672810745">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ekaterinoslavka-1672810745</a></p>	не используется как объект аналог из-за отличия по местоположению
8	городской округ Райчихинск, посёлок Зельвино, Райчихинск, Амурская область	854,1	2320000	2716	<p>Здание теплой стоянки с бытовым корпусом, назначение: нежилое, 2-этажный, общей площадью 854,1 кв.м. год постройки здания 1972. Фундамент – ж/б монолитный; стены и перегородки – кирпичные; инженерные коммуникации: водопровод, канализация, отопление (от котельной), электроснабжение.</p>	н/д	26.08.2019	<p><a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-</a></p>	не используется как объект аналог из-за отличия

								<a href="http://raychihinsk-259929504">raychihinsk-259929504</a>	по местоположению
9	Амурская область, г. Белогорск, ул. 9 Мая, д. 177	922,9	4207350	4559	<p>Продавец муниципального имущества: Муниципальное казенное учреждение «Комитет имущественных отношений Администрации города Белогорск» Дата и место проведения открытого по составу участников и открытого по форме подачи предложений аукциона: 31 июля 2019 года в 09-00ч. местного времени по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Гагарина, 2 кабинет № 111. Наименование и характеристика имущества, месторасположение: Нежилое здание кадастровый номер: 28:02:000296:384, расположенный по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. 9 Мая, д. 177 общей площадью 922,9 кв.м. с земельным участком площадью 3509 кв.м. кадастровый номер: 28:02:000296:2 № 28:02:000296:2-28/002/2019-5 от 20.08.2019 (Собственность) Аукцион признан состоявшимся. Победитель: Общество с ограниченной ответственностью «Белогорская торгово – производственная компания» (ООО «БТПК») Совокупная продажная цена имущества: 4 207 350,00 рублей. (учебный корпус)</p>	собственность	31.07.2019 года	<a href="http://kio.belogorck.ru/index.php?page=3">http://kio.belogorck.ru/index.php?page=3</a>	используется как объект аналог для расчёта объектов административного назначения
10	Амурская область, город Белогорск, ул. 50 лет Комсомола, 66а	4786,9	21364129,69	4463	<p>Имущественный комплекс -здание пилорамы, площадь, 218 кв.м.-деревоотделочный цех, 258 кв.м.-котельная № 2, 373 кв.м.-цех по изготовлению ЖБИ, 1934 кв.м.-механические мастерские, 345 кв.м.-склад, 384 кв.м.-гараж, 413 кв.м.-гараж, 323 кв.м.-цех металлозаготовок, 162 кв.м.-водонапорная башня, 8 кв.м.-сети электролиний, 1,0084 км.-насосная скважина, 8,5 кв.м.-насосная скважина, 8,9 кв.м.-склад, 132 кв.м.-цементные силоса, 71 кв.м.-туалет, 24, 9 кв.м.-компрессорная, 149 кв.м.-ограда железобетонная, 175 кв.м. Площадь объекта 7820 кв.м Стоимость 21 364 129.69 руб. за объект с НДС (20 %) Лот 5. Объекты недвижимого имущества и неотъемлемого оборудования, Начальная цена: 41 764 133 рубля 83 копейки с учетом НДС 20 %. Минимальная цена: 21 364 129 рублей 69 копеек с учетом НДС 20 %. Площадь участка 53964 м²</p>	аренда	09.09.2019	<a href="http://property.rzd.ru/estate/public/ru?STRUCTURE_ID=5055&amp;layer_id=4897&amp;refererLayerId=4896&amp;id=20035">http://property.rzd.ru/estate/public/ru?STRUCTURE_ID=5055&amp;layer_id=4897&amp;refererLayerId=4896&amp;id=20035</a>	не используется как объект аналог, из-за отсутствия заявок на торги, торги несколько раз не состоялись, таким образом цена данного объекта не

11	Амурская область, город Белогорск, ул. Авиационная, д. 1	2671	14168566	5305	Амурская область, г. Белогорск, ул. Авиационная, д. 1. В состав комплекса входят: 1. Земельный участок 27534 кв.м. 2. Пункт хранения ГСМ 29,30 кв.м. 3. Пункт хранения ТМЦ 38,70 кв.м. 4. Подсобное помещение для хранения инвентаря 11,2 кв.м. 5. Склад извести 72 кв.м. 6. Мастерские 398,10 кв.м. 7. Газосварочная 60,70 кв.м. 8. Пилорама 267,30 кв.м. 9. Гараж 1032,10 кв.м. 10. Котельная 255,20 кв.м. 11. Гараж 185,60 кв.м. 12. Бытовое помещение 100,70 кв.м. 13. Проходная 56,80 кв.м. 14. Склад 163,30 кв.м. 15. Ограда хоздвора 520,20 м.	аренда	09.09.2019	<a href="http://www.rzdstroy.ru/partnership/current/aukcion-426/">http://www.rzdstroy.ru/partnership/current/aukcion-426/</a>	соответствует рыночным ожиданиям
----	--	------	----------	------	---	--------	------------	---	----------------------------------

### 3. Выбор элементов сравнения и расчет корректировок

Согласно таблице описания объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (см. выше) в результате выявленных отличий объектов-аналогов от объекта оценки для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

- условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)
- физические характеристики-площадь, состояние, наличие коммуникаций
- наличие административных площадей, наличие ж/д
- доля земельного участка в общей площади объекта

по элементам сравнения, указанным ниже, различий не выявлено:

- ограничения (обременения) этих прав: у объектов-аналогов как и у объекта оценки отсутствуют;
- условия финансирования: наличный расчет, возможно с небольшой, предусмотренной рынком/оформлением документов рассрочкой;
- экономические характеристики: особенности и различия не выявлены;
- местоположение- особенности и различия, оказывающие влияние на цену не выявлены
- назначение- особенности и различия оказывающие влияние на цену не выявлены

#### 11.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Расчет рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом проводился для зданий в удовлетворительном состоянии и в состоянии когда требуется капитальный ремонт. Также у большого количества зданий отсутствуют проемы (двери, металлические ворота, окна). Для таких объектов расчет проводился отдельно, вводилась корректировка на отсутствие проемов. Все объекты (для удобства вычисления) были разделены по группам согласно площади, в соответствии с таблицей представленной в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» автор Лейфер Л.А. и др.

Таблица 11.2



Некоторые объекты рассчитывались отдельно от группы из-за каких либо особенностей.

Расчет рыночной стоимости объектов площадью до 300 м<sup>2</sup>. Сюда относятся следующие объекты

Таблица 11.3

Объект оценки	доля ЗУ в общей площади объекта (площадь застройки по техническому паспорту)
Заправка ГСМ, 1-29	1,331
Здание водозаборной скважины №3, 1-17	1,550
Здание водозаборной скважины №5, 1-16	1,586
Здание проходной, 1-35	0,895
Здание станции перекачки, 3-198	1,255
<b>среднее значение</b>	<b>1,323</b>

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 отмостке, собственность	Земля 35000 м <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>		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	02.09.2019	20.11.2018
корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>	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%	-27,0%	-27,0%
Скорректированная цена, руб.		2 895	2 503	1 823
состояние, отделка	удовлетворительное,	удовлетворительное,	удовлетворительное,	удовлетворительное,
Корректировка руб.		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		2 895	2 503	1 823
назначение, вид использования	производственные/складские помещения	производственные/складские помещения	производственные помещения, офисные 200м <sup>2</sup>	производственные/складские помещения
Корректировка %		0%	-0,5%	0%
Скорректированная цена, руб.		2 895	2 491	1 823
доля ЗУ в площади ОКС	1,32	2,02	1,51	1,59
Корректировка		-50	-14	-19
Скорректированная цена, руб.		2 845	2 477	1 804
наличие ж/д	нет	2138,2 м ж/д пути	266,67 м ж/д пути, автомобильные весы 30 тн	нет
Корректировка руб/м <sup>2</sup>		-1 118	-202	0
Скорректированная цена, руб.		1 728	2 276	1 804



отклонение		208,0	-340,0	132,0
квадрат отклонения		43 267,2	115 629,1	17 433,2
среднеквадратичное отклонение	242,4			
Коэффициент вариации, %	12,53%			
среднее значение, руб.	1 935,6			
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	638	708
сумма взвешенных значений, руб.	1911			

Расчет рыночной стоимости объектов площадью до 300 м<sup>2</sup> (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
<b>среднее значение</b>	<b>1,57</b>

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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>	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	удовлетвори- тельное, нет проемов	удовлетвори- тельное,	удовлетвори- тельное,	удовлетвори- тельное,
Корректировка руб.		-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена, руб.		2 751	2 476	1 803
назначение, вид использования	производствен- ные/складские помещения	производствен- ные/складские помещения	производствен- ные помещения , офисные 200м2	производствен- ные/складские помещения
Корректировка %		0%	-0,5%	0%
Скорректированная цена, руб.		2 751	2 463	1 803
доля ЗУ в площади ОКС	1,57	2,02	1,51	1,59
Корректировка		-32	4	-1
Скорректированная цена, руб.		2 718	2 468	1 801
наличие ж/д	нет	2138,2 м ж/д пути	266,67 м ж/д пути, автомо- бильные весы 30 тн	нет
Корректировка руб/м2		-1 118	-202	0
Скорректированная цена, руб.		1 601	2 266	1 801
отклонение		288,8	-376,8	88,0
квадрат отклонения		83 382,4	141 947,8	7 743,9
среднеквадратичное отклонение	278,7			
Коэффициент вариации, %	14,75%			
среднее значение, руб.	1 889,4			
количество корректировок	18,0	6	7	5
весовой коэффициент	0,5	0,167	0,143	0,2
взвешенные значения, руб.	1,0	0,327	0,280	0,393
сумма взвешенных значений, руб.	1866	524	635	707

Расчет рыночной стоимости объектов площадью от 300 до 500 м2. Сюда относятся следующие объекты

Таблица 11.7

Объект оценки	доля ЗУ в общей площади объекта ( площадь застройки по техническому паспорту)
Здание столярного цеха, 1-2	1,45

Таблица 11.8

Показатель	Объект оценки	1	2	3
тип объекта	производствен- ные/складские помещения	производствен- ные/складские помещения	производствен- ные помещения	производствен- ные/складские помещения
дополнительная информация	ЗУ по отмотке, собственность	Земля 35000 м <sup>2</sup> собственность	земельный уча- сток 20371 кв.м собственность	Земельный уча- сток площадью 6120 кв.м. в собственности
цена предложения, руб		50000000	35000000	85000000
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	от 300 до 500	17324,6	13473,2	3844
Корректировка		52,0%	52,0%	30,0%
Скорректированная цена, руб.		3 347	3 013	2 193
коммуникации	отопления нет	отопление есть	отопление есть	отопление есть
Корректировка		-24,0%	-24,0%	-24,0%
Скорректированная цена, руб.		2 544	2 290	1 667
состояние, отделка	удовлетворительное,	удовлетворительное,	удовлетворительное,	удовлетворительное,
Корректировка руб.		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		2 544	2 290	1 667
назначение, вид использования	производственные/складские помещения	производственные/складские помещения	производственные помещения, офисные 200м2	производственные/складские помещения
Корректировка %		0%	-0,5%	0%
Скорректированная цена, руб.		2 544	2 278	1 667
доля ЗУ в площади ОКС	1,45	2,02	1,51	1,59
Корректировка		-41	-4	-10
Скорректированная цена, руб.		2 503	2 274	1 657
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.		1 385	2 072	1 657
отклонение		319,5	-367,6	48,0
квадрат отклонения		102 107,2	135 097,3	2 305,3
среднеквадратичное отклонение	282,6			
Коэффициент вариации, %	16,57%			
среднее значение, руб.	1 704,7			
количество корректировок	15,0	5	6	4
весовой коэффициент	0,6	0,20	0,167	0,25
взвешенные значения, руб.	1,0	0,324	0,270	0,405
сумма взвешенных значений, руб.	1681	449	560	672

## Расчет рыночной стоимости Здание химчистки, 1-28

Таблица 11.9

Объект оценки	доля ЗУ в общей площади объекта ( площадь застройки по техническому паспорту)
Здание химчистки, 1-28 ( здание административное и прачечное отделение химчистки)	0,67

Таблица 11.10

Показатель	Объект оценки	1	2	3
тип объекта	химчистка и бытовые помещения	производственные/складские помещения	производственные/складские помещения	производственные/складские помещения
дополнительная информация	ЗУ по отмотке, собственность	Земля 35000 м <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>		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	02.09.2019	20.11.2018
корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>	500,40	17324,6	13473,2	3844
Корректировка		40,0%	40,0%	20,0%
Скорректированная цена, руб.		3 083	2 775	2 025
коммуникации	отопления нет	отопление есть	отопление есть	отопление есть
Корректировка		-24,0%	-24,0%	-24,0%
Скорректированная цена, руб.		2 343	2 109	1 539
состояние,	удовлетворительное,	удовлетворительное,	удовлетворительное,	удовлетворительное,
Корректировка руб.		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		2 343	2 109	1 539
назначение, вид использования	прачечная 249,8 м <sup>2</sup> , бытовые 176,6 м <sup>2</sup>	производственные/складские помещения	производственные помещения, офисные 200м <sup>2</sup>	производственные/складские помещения

	(0,35 от общей площади, 2 этаж)			
Корректировка руб/м <sup>2</sup>		8%	7,6%	8%
Скорректированная цена, руб.		2 532	2 268	1 663
доля ЗУ в площади ОКС	0,67	2,02	1,51	1,59
Корректировка		-97	-60	-66
Скорректированная цена, руб.		2 435	2 208	1 596
наличие ж/д	нет	2138,2 м ж/д пути	266,67 м ж/д пути, автомобильные весы 30 тн	нет
Корректировка руб/м <sup>2</sup>		-1 118	-202	0
Скорректированная цена, руб.		1 317	2 006	1 596
отклонение		322,9	-366,4	43,5
квадрат отклонения		104 244,6	134 214,5	1 890,8
среднеквадратичное отклонение	283,0			
Коэффициент вариации, %	17,26%			
среднее значение, руб.	1 639,8			
количество корректировок	17,0	6	6	5
	0,5	0,17	0,167	0,2
весовой коэффициент	1,0	0,313	0,313	0,375
взвешенные значения, руб.		412	627	599
сумма взвешенных значений, руб.	1637			

Расчет рыночной стоимости объектов площадью до 300 м<sup>2</sup>. Сюда относятся следующие объекты  
Таблица 11.11

<b>Объект оценки</b>	<b>доля ЗУ в общей площади объекта (площадь застройки по техническому паспорту)</b>
Здание кислородной станции, 1-11	1,25

Таблица 11.12

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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>		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	02.09.2019	20.11.2018
корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м <sup>2</sup>		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	требуется капитальный ремонт	удовлетворительное,	удовлетворительное,	удовлетворительное,
Корректировка руб.		-29%	-29%	-29%
Скорректированная цена, руб.		2 056	1 850	1 347
назначение, вид использования	производственные/складские помещения	производственные/складские помещения	производственные помещения, офисные 200м2	производственные/складские помещения
Корректировка %		0%	-0,5%	0%
Скорректированная цена, руб.		2 056	1 841	1 347
доля ЗУ в площади ОКС	1,25	2,02	1,51	1,59
Корректировка		-56	-19	-25
Скорректированная цена, руб.		2 000	1 822	1 323
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.		882	1 621	1 323
отклонение		392,7	-345,3	-47,4
квадрат отклонения		154 249,2	119 245,2	2 249,3
среднеквадратичное отклонение	303,2			
Коэффициент вариации, %	23,77%			
среднее значение, руб.	1 275,2			
количество корректировок	18,0	6	7	5
	0,5	0,17	0,14	0,20
весовой коэффициент	1,0	0,327	0,280	0,393
взвешенные значения, руб.		289	454	519
сумма взвешенных значений, руб.	1262			

## Расчет рыночной стоимости Арочный финский склад, 1-25

Таблица 11.13

Объект оценки	доля ЗУ в общей площади объекта (площадь застройки по техническому паспорту)
Арочный финский склад, 1-25	1,14

Таблица 11.14

<i>Показатель</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
тип объекта	Арочный фин-ский склад, 1-25	производственные/складские помещения	производственные/складские помещения	производственные/складские помещения
дополнительная информация	ЗУ по отмотке, собственность	Земля 35000 м <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>	305,70	17324,6	13473,2	3844
Корректировка		52,0%	52,0%	30,0%
Скорректированная цена, руб.		3 347	3 013	2 193
коммуникации	отопления нет	отопление есть	отопление есть	отопление есть
Корректировка		-24,0%	-24,0%	-24,0%
Скорректированная цена, руб.		2 544	2 290	1 667
состояние,	требуется капитальный ремонт	удовлетворительное,	удовлетворительное,	удовлетворительное,
Корректировка руб.		-29%	-29%	-29%
Скорректированная цена, руб.		1 806	1 626	1 184
назначение, вид использования	склад	производственные/складские помещения	производственные помещения, офисные 200м <sup>2</sup>	производственные/складские помещения
Корректировка руб/м <sup>2</sup>		0%	-0,5%	0%
Скорректированная цена, руб.		1 806	1 618	1 184
материал стен	металл	кирпич, ж/б	кирпич, ж/б	кирпич, ж/б
Корректировка %		-22%	-22%	-22%
Скорректированная цена, руб.		1 409	1 262	923
доля ЗУ в площади ОКС	1,14	2,02	1,51	1,59
Корректировка		-63	-27	-32
Скорректированная цена, руб.		1 346	1 235	891

наличие ж/д	нет	2138,2 м ж/д пути	266,67 м ж/д пути, автомо- бильные весы 30 тн	нет
Корректировка руб/м2		-1 118	-202	0
Скорректированная цена, руб. отклонение		228	1 033	891
квадрат отклонения		-691,4	-544,3	-205,8
среднеквадратичное отклонение		478 068,4	296 314,1	42 351,8
Кoeffициент вариации, %	521,8			
среднее значение, руб.	72,74%			
количество корректировок	717,3			
весовой коэффициент	15,0		8	7
взвешенные значения, руб.	0,3		0,125	0,143
сумма взвешенных значений, руб.	1,0		0,467	0,533
	957		482	475

Расчет рыночной стоимости объектов площадью от 1000 до 5000 м2. Сюда относятся следующие объекты

Таблица 11.15

Объект оценки	доля ЗУ в общей площади объекта ( площадь застройки по техническому паспорту)
Здание гаража, 1-6	0,868
Здание испытательной станции, 1-36	0,587
Здание склада материалов №2, 1-50	1,090
Хранилище 40 машин, 539	1,076
Хранилище 40м, 555	1,104
Хранилище 60 машин, 562	1,068
Хранилище, 1-54	1,082
<b>среднее значение</b>	<b>0,982</b>

Таблица 11.16

Показатель	Объект оценки	1	2	3
тип объекта	производствен- ные/складские помещения	производствен- ные/складские помещения	производствен- ные помещения	производствен- ные/складские помещения
дополнительная информация	ЗУ по отмотке, собственность	Земля 35000 м <sup>2</sup> собственность	земельный уча- сток 20371 кв.м собственность	Земельный уча- сток 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 ли- цами, 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	От 1000 до 5000	17324,6	13473,2	3844
Корректировка		17,0%	17,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		2 576	2 319	1 687
коммуникации	отопления нет	отопление есть	отопление есть	отопление есть
Корректировка		-24,0%	-24,0%	-24,0%
Скорректированная цена, руб.		1 958	1 762	1 282
состояние, отделка	требуется капитальный ремонт	удовлетворительное,	удовлетворительное,	удовлетворительное,
Корректировка руб.		-29%	-29%	-29%
Скорректированная цена, руб.		1 390	1 251	910
назначение, вид использования	производственные/складские помещения	производственные/складские помещения	производственные, офисные 200м2	производственные/складские помещения
Корректировка %		0%	-0,5%	0%
Скорректированная цена, руб.		1 390	1 245	910
доля ЗУ в площади ОКС	0,98	2,02	1,51	1,59
Корректировка		-75	-38	-44
Скорректированная цена, руб.		1 316	1 207	867
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.		198	1 006	867
отклонение		492,0	-315,5	-176,6
квадрат отклонения		242 106,0	99 535,0	31 170,2
среднеквадратичное отклонение	352,5			
Коэффициент вариации, %	51,09%			
среднее значение, руб.	690,1			
количество корректировок	10,0		6	4
	0,4		0,17	0,25
весовой коэффициент	1,0		0,400	0,600
взвешенные значения, руб.			402	520
сумма взвешенных значений, руб.	922			

Расчет рыночной стоимости объектов площадью от 1000 до 5000м2 (нет проемов). Сюда относятся следующие объекты

Таблица 11.17

<b>Объект оценки</b>	<b>доля ЗУ в общей площади объекта (площадь застройки по техническому паспорту)</b>
Здание склада имущества НЗ, 1-13	0,64

Таблица 11.18

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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>	От 1000 до 5000	17324,6	13473,2	3844
Корректировка		17,0%	17,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		2 576	2 319	1 687
коммуникации	отопления нет	отопление есть	отопление есть	отопление есть
Корректировка		-24,0%	-24,0%	-24,0%
Скорректированная цена, руб.		1 958	1 762	1 282
состояние, отделка	удовлетворительное, нет проемов	удовлетворительное,	удовлетворительное,	удовлетворительное,
Корректировка руб.		-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена, руб.		1 860	1 674	1 218
назначение, вид использования	производственные/складские помещения	производственные/складские помещения	производственные помещения, офисные 200м <sup>2</sup>	производственные/складские помещения
Корректировка %		0%	-0,5%	0%
Скорректированная цена, руб.		1 860	1 666	1 218
доля ЗУ в площади ОКС	0,64	2,02	1,51	1,59
Корректировка		-99	-63	-68
Скорректированная цена, руб.		1 761	1 603	1 150
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.		643	1 402	1 150
отклонение		421,6	-336,8	-84,8
квадрат отклонения		177 765,4	113 467,9	7 186,4
среднеквадратичное отклонение	315,4			
Коэффициент вариации, %	29,61%			
среднее значение, руб.	1 065,0			
количество корректировок	14,0	5	6	3
	0,7	0,20	0,17	0,33
весовой коэффициент	1,0	0,286	0,238	0,476
взвешенные значения, руб.		184	334	548
сумма взвешенных значений, руб.	1065			

Расчет рыночной стоимости Здание участка по ремонту двиг.В-2 и мех. цеха, 1-3а,1-3б

Таблица 11.19

<b>Объект оценки</b>	<b>доля ЗУ в общей площади объекта ( площадь застройки по техническому паспорту)</b>
Здание участка по ремонту двиг.В-2 и мех. цеха, 1-3а	1,05
Здание участка по ремонту двиг.В-2 и мех. цеха, 1-3б	

Таблица 11.20

<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
тип объекта	производственные/складские помещения	производственные/складские помещения	производственные помещения	производственные/складские помещения
дополнительная информация	ЗУ по отмотке, собственность	Земля 35000 м <sup>2</sup> 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	От 1000 до 5000	17324,6	13473,2	3844

Корректировка		17,0%	17,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		2 576	2 319	1 687
коммуникации	отопления нет	отопление есть	отопление есть	отопление есть
Корректировка		-24,0%	-24,0%	-24,0%
Скорректированная цена, руб.		1 958	1 762	1 282
состояние, отделка	удовлетвори- тельное, нет проемов	удовлетвори- тельное,	удовлетвори- тельное,	удовлетвори- тельное,
Корректировка руб.		-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена, руб.		1 860	1 674	1 218
назначение, вид использования	производствен- ные/складские помещения	производствен- ные/складские помещения	производствен- ные помещения , офисные 200м2	производствен- ные/складские помещения
Корректировка %		0%	-0,5%	0%
Скорректированная цена, руб.		1 860	1 666	1 218
доля ЗУ в площади ОКС	1,05	2,02	1,51	1,59
Корректировка		-69	-33	-39
Скорректированная цена, руб.		1 791	1 633	1 179
наличие ж/д	нет	2138,2 м ж/д пути	266,67 м ж/д пути, автомо- бильные весы 30 тн	нет
Корректировка руб/м2		-1 118	-202	0
Скорректированная цена, руб.		673	1 432	1 179
отклонение		421,6	-336,8	-84,8
квадрат отклонения		177 765,4	113 467,9	7 186,4
среднеквадратичное отклонение	315,4			
Коэффициент вариации, %	28,81%			
среднее значение, руб.	1 094,7			
количество корректировок	14,0	5	6	3
	0,7	0,20	0,167	0,333
весовой коэффициент	1,0	0,286	0,238	0,476
взвешенные значения, руб.		192	341	562
сумма взвешенных значений, руб.	1095			

Расчет рыночной стоимости Нежилое здание (управление), АР053246 Производственно-административный корпус № 1 Литера А 3 этажа

Таблица 11.21

Объект оценки	доля ЗУ в общей площади объекта ( площадь застройки по техническому паспорту)
Нежилое здание (управление), АР053246 Производственно-административный корпус № 1 Литера А 3 этажа	0,32
Здание казармы, 1-32	0,3
среднее	0,31

Таблица 11.22

Показатель	Объект оценки	1	2	3	4
тип объекта	административные помещения	производственные/складские помещения	производственные/складские помещения	производственные/складские помещения	производственные/складские помещения
дополнительная информация	ЗУ по отмотке, собственность	Земля 35000 м <sup>2</sup> собственность	земельный участок 20371 кв.м собственность	Земельный участок площадью 6120	Земельный участок площадью 3509 кв.м.

				кв.м. в собственности	в собственности
цена предложения, руб		50000000	35000000	8500000	4 207 350
цена предложения, руб/м2		2886	2598	2211	4559
условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		2 886	2 598	2 211	4 559
условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		2 886	2 598	2 211	4 559
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	31.07.2019
корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		2 886	2 598	2 211	4 559
условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)		предложение	предложение	предложение	сделка
корректировка, %		-23,7%	-23,7%	-23,7%	0,0%
Скорректированная цена, руб/м2		2 202	1 982	1 687	4 559
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	Амурская область, г. Белогорск, ул. 9 Мая, д. 177
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м., руб		2 202	1 982	1 687	4 559
площадь объекта, м2	от 1000 до 5000	17324,6	13473,2	3844	922,9
Корректировка		17,0%	17,0%	0,0%	-16,0%
Скорректированная цена, руб.		2 576	2 319	1 687	3 829
коммуникации	отопления нет	отопление есть	отопление есть	отопление есть	отопление есть
Корректировка		-24,0%	-24,0%	-24,0%	-24,0%
Скорректированная цена, руб.		1 958	1 762	1 282	2 910
состояние, отделка	требуется капремонт	удовлетворительное,	удовлетворительное,	удовлетворительное,	удовлетворительное,
Корректировка руб.		-29%	-29%	-29%	-29%
Скорректированная цена, руб.		1 390	1 251	910	2 066
назначение, вид использования	административные помещения	производственные/складские помещения	производственные помещения, офисные 200м2	производственные/складские помещения	административные помещения
Корректировка %		50%	49,3%	50%	0%

Скорректированная цена, руб.		2 085	1 868	1 366	2 066
доля ЗУ в площади ОКС	0,31	2,02	1,51	1,59	0,26
Корректировка		-123	-86	-92	3
Скорректированная цена, руб.		1 963	1 781	1 274	2 070
наличие ж/д	нет	2138,2 м ж/д пути	266,67 м ж/д пути, автомобильные весы 30 тн	нет	нет
Корректировка руб/м2		-1 118	-202	0	0
Скорректированная цена, руб.		845	1 580	1 274	2 070
отклонение		597,1	-137,8	168,4	-627,7
квадрат отклонения		356 557,5	18 999,6	28 375,4	394 051,6
среднеквадратичное отклонение	446,6				
Коэффициент вариации, %	30,97%				
среднее значение, руб.	1 442,0				
количество корректировок	24,0	7	7	5	5
	0,7	0,143	0,143	0,200	0,200
весовой коэффициент	1,0	0,208	0,208	0,292	0,292
взвешенные значения, руб.		176	329	371	604
сумма взвешенных значений, руб.	1480				

Расчет рыночной стоимости Нежилое здание (общежитие), АР053248 Производственно-административный корпус № 1 Литера А 3 этажа

Таблица 11.23

<b>Объект оценки</b>	<b>доля ЗУ в общей площади объекта (площадь застройки по техническому паспорту)</b>
Нежилое здание (общежитие), АР053248 Производственно-административный корпус № 1 Литера А 3 этажа	0,32

Таблица 11.24

Показатель	Объект оценки	1	2	3	4
тип объекта	административные помещения	производственные/складские помещения	производственные/складские помещения	производственные/складские помещения	производственные/складские помещения
дополнительная информация	ЗУ по отмотке, собственность	Земля 35000 м <sup>2</sup> собственность	земельный участок 20371 кв.м собственность	Земельный участок площадью 6120 кв.м. в собственности	Земельный участок площадью 3509 кв.м. в собственности
цена предложения, руб		50000000	35000000	8500000	4 207 350
цена предложения, руб/м2		2886	2598	2211	4559
условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		2 886	2 598	2 211	4 559

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		2 886	2 598	2 211	4 559
условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки.)	дата оценки 18.09.2019	26.11.2018	02.09.2019	20.11.2018	31.07.2019
корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		2 886	2 598	2 211	4 559
условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)		предложение	предложение	предложение	сделка
корректировка, %		-23,7%	-23,7%	-23,7%	0,0%
Скорректированная цена, руб/м2		2 202	1 982	1 687	4 559
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	Амурская область, г. Белогорск, ул. 9 Мая, д. 177
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м., руб		2 202	1 982	1 687	4 559
площадь объекта, м2	1130,60	17324,6	13473,2	3844	922,9
Корректировка		17,0%	17,0%	0,0%	-16,0%
Скорректированная цена, руб.		2 576	2 319	1 687	3 829
коммуникации	отопление есть	отопление есть	отопление есть	отопление есть	отопление есть
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		2 576	2 319	1 687	3 829
состояние, отделка	требуется капремонт	удовлетворительное,	удовлетворительное,	удовлетворительное,	удовлетворительное,
Корректировка руб.		-29%	-29%	-29%	-29%
Скорректированная цена, руб.		1 829	1 647	1 198	2 719
назначение, вид использования	административные помещения	производственные/складские помещения	производственные помещения, офисные 200м2	производственные/складские помещения	административные помещения
Корректировка %		50%	49,3%	50%	0%
Скорректированная цена, руб.		2 744	2 457	1 797	2 719
доля ЗУ в площади ОКС	0,32	2,02	1,51	1,59	0,26
Корректировка		-122	-86	-91	4
Скорректированная цена, руб.		2 622	2 372	1 706	2 723
наличие ж/д	нет	2138,2 м ж/д пути	266,67 м ж/д пути, автомобильные весы 30 тн	нет	нет
Корректировка руб/м2		-1 118	-202	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 504	2 170	1 706	2 723

отклонение		521,6	-144,6	320,2	-697,2
квадрат отклонения		272 080,6	20 908,7	102 547,8	486 152,0
среднеквадратичное отклонение	469,5				
Коэффициент вариации, %	23,18%				
среднее значение, руб.	2 025,7				
количество корректировок	24,0	7	7	5	5
	0,7	0,14	0,143	0,200	0,200
весовой коэффициент	1,0	0,208	0,208	0,292	0,292
взвешенные значения, руб.		313	452	497	794
сумма взвешенных значений, руб.	2057				

Расчет рыночной стоимости Нежилое здание (столовая), AP053247 Производственно-административный корпус № 1 1 этаж Литера АЗ

Таблица 11.25

<b>Объект оценки</b>	<b>доля ЗУ в общей площади объекта (площадь застройки по техническому паспорту)</b>
Нежилое здание (столовая), AP053247 Производственно-административный корпус № 1 1 этаж Литера АЗ	0,32

Таблица 11.26

Показатель	Объект оценки	1	2	3	4
тип объекта	административные помещения (столовая)	производственные/складские помещения	производственные/складские помещения	производственные/складские помещения	производственные/складские помещения
дополнительная информация	ЗУ по отмотке, собственности	Земля 35000 м <sup>2</sup> собственность	земельный участок 20371 кв.м собственность	Земельный участок площадью 6120 кв.м. в собственности	Земельный участок площадью 3509 кв.м. в собственности
цена предложения, руб		50000000	35000000	8500000	4 207 350
цена предложения, руб/м <sup>2</sup>		2886	2598	2211	4559
условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м <sup>2</sup>		2 886	2 598	2 211	4 559
условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м <sup>2</sup>		2 886	2 598	2 211	4 559
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	31.07.2019
корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м <sup>2</sup>		2 886	2 598	2 211	4 559
условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)		предложение	предложение	предложение	сделка
корректировка, %		-23,7%	-23,7%	-23,7%	0,0%
Скорректированная цена, руб/м <sup>2</sup>		2 202	1 982	1 687	4 559
Местоположение	Амурская область, г. Белогорск, ул.	Амурская область город Белогорск	Амурская область, Белогорск, улица 9 Мая, 210	Белогорск, Амурская область, Фрунзе 29	Амурская область, г. Белогорск, ул. 9 Мая, д. 177



	Кирова, д. 253	улица 9 Мая 16			
характеристика					
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м., руб		2 202	1 982	1 687	4 559
площадь объекта, м2	325,10	17324,6	13473,2	3844	922,9
Корректировка		52,0%	52,0%	30,0%	9,0%
Скорректированная цена, руб.		3 347	3 013	2 193	4 969
коммуникации	отопления нет	отопление есть	отопление есть	отопление есть	отопление есть
Корректировка		-24,0%	-24,0%	-24,0%	-24,0%
Скорректированная цена, руб.		2 544	2 290	1 667	3 777
состояние, отделка	требуется ка- премонт	удовлетвори- тельное,	удовлетвори- тельное,	удовлетвори- тельное,	удовлетвори- тельное,
Корректировка руб.		-29%	-29%	-29%	-29%
Скорректированная цена, руб.		1 806	1 626	1 184	2 681
назначение, вид использования	административные по- мещения (столовая)	производ- ствен- ные/склад- ские помеще- ния	производ- ственные по- мещения , офисные 200м2	производ- ственные/склад- ские помеще- ния	административные по- мещения
Корректировка %		50%	49,3%	50%	0%
Скорректированная цена, руб.		2 709	2 426	1 775	2 681
доля ЗУ в площади ОКС	0,32	2,02	1,51	1,59	0,26
		0%	0%	0%	0%
Корректировка		-122	-86	-91	4
Скорректированная цена, руб.		2 587	2 341	1 684	2 685
наличие ж/д	нет	2138,2 м ж/д пути	266,67 м ж/д пути, автомо- бильные весы 30 тн	нет	нет
Корректировка руб/м2		-1 118	-202	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 469	2 139	1 684	2 685
отклонение		525,1	-144,7	310,6	-690,9
квадрат отклонения		275 726,6	20 949,3	96 452,0	477 377,7
среднеквадратичное отклонение	466,5				
Коэффициент вариации, %	23,39%				
среднее значение, руб.	1 994,5				
количество корректировок	24,0	7	7	5	5
	0,7	0,143	0,143	0,200	0,200
весовой коэффициент	1,0	0,208	0,208	0,292	0,292
взвешенные значения, руб.		306	446	491	783
сумма взвешенных значений, руб.	2026				

## Расчет рыночной стоимости Здание магазина, 2-1

Таблица 11.27

<b>Объект оценки</b>	<b>доля ЗУ в общей площади объекта ( площадь застройки по техническому паспорту)</b>
Здание магазина, 2-1	1,3

Таблица 11.28

Показатель	Объект оценки	1	2	3	4
тип объекта	Здание магазина (парикмахерская)	производственные/складские помещения	производственные/складские помещения	производственные/складские помещения	производственные/складские помещения
дополнительная информация	ЗУ по отмотке, собственность	Земля 35000 м <sup>2</sup> собственность	земельный участок 20371 кв.м собственность	Земельный участок площадью 6120 кв.м. в собственности	Земельный участок площадью 3509 кв.м. в собственности
цена предложения, руб		50000000	35000000	8500000	4 207 350
цена предложения, руб/м <sup>2</sup>		2886	2598	2211	4559
условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м <sup>2</sup>		2 886	2 598	2 211	4 559
условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м <sup>2</sup>		2 886	2 598	2 211	4 559
условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки,)	дата оценки 18.09.2019	26.11.2018	02.09.2019	20.11.2018	31.07.2019
корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м <sup>2</sup>		2 886	2 598	2 211	4 559
условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)		предложение	предложение	предложение	сделка
корректировка, %		-23,7%	-23,7%	-23,7%	0,0%
Скорректированная цена, руб/м <sup>2</sup>		2 202	1 982	1 687	4 559
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	Амурская область, г. Белогорск, ул. 9 Мая, д. 177
характеристика					
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м., руб		2 202	1 982	1 687	4 559
площадь объекта, м <sup>2</sup>	260,60	17324,6	13473,2	3844	922,9
Корректировка		73,0%	73,0%	48,0%	23,0%
Скорректированная цена, руб.		3 810	3 429	2 497	5 607
коммуникации	отопления нет	отопление есть	отопление есть	отопление есть	отопление есть
Корректировка		-24,0%	-24,0%	-24,0%	-24,0%
Скорректированная цена, руб.		2 895	2 606	1 898	4 262
состояние, отделка	требуется капремонт	удовлетворительное,	удовлетворительное,	удовлетворительное,	удовлетворительное,
Корректировка руб.		-29%	-29%	-29%	-29%
Скорректированная цена, руб.		2 056	1 850	1 347	3 026
назначение, вид использования	Здание магазина (парикмахерская)	производственные/складские помещения	производственные помещения, офисные 200м <sup>2</sup>	производственные/складские помещения	административные помещения
Корректировка %		50%	49,3%	50%	0%

Скорректированная цена, руб.		3 083	2 762	2 021	3 026
доля ЗУ в площади ОКС	1,30	2,02	1,51	1,59	0,26
		0%	0%	0%	0%
Корректировка		-52	-15	-21	74
Скорректированная цена, руб.		3 032	2 746	2 000	3 100
наличие ж/д	нет	2138,2 м ж/д пути	266,67 м ж/д пути, автомо- бильные весы 30 тн	нет	нет
Корректировка руб/м2		-1 118	-202	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 914	2 545	2 000	3 100
отклонение		475,7	-155,0	389,7	-710,4
квадрат отклонения		226 319,3	24 033,8	151 856,5	504 653,4
среднеквадратичное отклонение	476,1				
Коэффициент вариации, %	19,92%				
среднее значение, руб.	2 389,8				
количество корректировок	25,0	7	7	6	5
	0,7	0,143	0,143	0,167	0,200
весовой коэффициент	1,0	0,219	0,219	0,255	0,307
взвешенные значения, руб.		419	557	511	950
сумма взвешенных значений, руб.	2438				

Примечание. Все расчеты проводятся в программе Microsoft Office Excel, с округлением до 1 знака после запятой .

#### **Описание вносимых поправок:**

- 1. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки).** Все объекты аналоги выставлены на продажу в конце 2018-начале 2019 года. Согласно анализу рынка недвижимости, учитывая отсутствие изменения цен на рынке за указанный период, корректировка составила 0%.
- 2. Условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия).** Корректировка на торг принята по «Справочнику оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» автор Лейфер Л.А. и др. для неактивного рынка, при этом принимается верхняя граница расширенного диапазона. Рынок недвижимости производственно-складского назначения в городе Белогорск и его окрестностях неактивный в целом (согласно анализу рынка недвижимости), объект оценки находится в неудовлетворительном состоянии, заброшен и разрушен, не эксплуатируется в течении последних 5 лет, отсутствуют коммуникации. Все эти факторы очень сильно снижают коммерческую привлекательность объекта по сравнению с представленными объектами аналогами. Таким образом корректировка принимается в размере 23,7%.

**Таблица 11.29**

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложения объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,7%	11,2%
		23,7%

- 3. Корректировка на местоположение.** Все объекты находятся в городе Белогорск, окружение объектов и коммерческая привлекательность сопоставимые, отличия влияющие на стоимость не выявлены корректировка составила 0%.

4. **Корректировка на площадь.** Размер корректировки был определён на основе «Справочника оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» 2018 год, автор Лейфер Л.А. и др

Таблица 11.30



5. **Корректировка на состояние.** Объекты аналоги находятся в удовлетворительном состоянии, объекту оценки требуется капремонт. Размер корректировки составил -29% и был определён по «Справочнику оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» 2018 год, автор Лейфер Л.А.

Таблица 11.31

Наименование коэффициента	Среднее значение	Дивергентный интервал	
<b>Удовлетворительное состояние</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новый объект) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,14	1,31
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79

Для объекта аналога №4 ( административное назначение) размер корректировки также составил -29%, так как значение коэффициентов в «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов» 2018 год, автор Лейфер Л.А. такие же

Таблица 11.32

Наименование коэффициента	Среднее значение	Дивергентный интервал	
<b>Удовлетворительное состояние</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новый объект) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,14	1,31
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79

6. **Корректировка на отсутствие проемов.** У большого количества зданий отсутствуют проемы (двери, металлические ворота, окна). Размер корректировки составил -5% и был определён экспертно.
7. **Корректировка на отопление.** Объекты аналоги имеют отопление, объект оценки нет. Размер корректировки составил -24% и был определён по «Справочнику оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» 2018 год, автор Лейфер Л.А.

Таблица 11.33

Наименование коэффициента	Среднее значение	Индивидуальный коэффициент
Коэффициент учета разницы площадей помещений	0,95	0,97
Коэффициент учета разницы площадей помещений (разница площадей помещений не учитывается)		
Коэффициент учета разницы площадей помещений (разница площадей помещений не учитывается)		
Коэффициент учета разницы площадей помещений (разница площадей помещений не учитывается)		

8. **Корректировка на наличие административных помещений.** В таблице 10.1. приведены сведения о наличии административных помещений у объектов аналогов. У объекта аналога №2 есть офисные помещения 200 м<sup>2</sup>, это составляет 1,5% от общей площади помещений. Размер корректировки был определен по «Справочнику оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» 2018 год, автор Лейфер Л.А. в размере  $-0,5\% = (1/1,5 - 100\%) * 1,5\%$ . При оценке здания химчистки, 1-28 (здание административное и прачечное отделение химчистки), была введена поправка на наличие бытовых помещений. Для объектов аналогов №1 и №3 размер корректировки составил  $8\% = 0,35 * 0,23$ . Для объекта аналога №2 размер корректировки составил  $7,6\% = 0,35 * 0,23 + (1/1,5 - 100\%) * 1,5\%$  (учтено наличие офисных помещений)

Таблица 11.34

Наименование коэффициента	Среднее значение	Индивидуальный коэффициент
Коэффициент учета разницы площадей помещений	0,95	0,97
Коэффициент учета разницы площадей помещений (разница площадей помещений не учитывается)		
Коэффициент учета разницы площадей помещений (разница площадей помещений не учитывается)		
Коэффициент учета разницы площадей помещений (разница площадей помещений не учитывается)		

9. **Корректировка на наличие ж/д.** У объекта аналога №1 имеется 2138,2 м ж/д путей в собственности, у объекта аналога №2 ж/д пути 266,67 м и также автомобильные весы 30 тн. Размер корректировки был определен по сборникам УПВС методом сравнительной единицы (расчет приведен в таблице 10.3), размер физического износа принят на уровне 50%, как состояние удовлетворительное. Стоимость 1 м пути для корректировки составила 9 055,81 руб/м. У объекта аналога №2 есть также поверенные 30 тн весы. Средняя стоимость аналогичных весов ( информация взята с сайта <http://avtovesneon.ru/platformennye-avtomobilnye-vesy/>, приведено в приложении) составляет 320 тыс. руб-878 тыс. руб. Среднее значение диапазона составит 600 тыс. рублей и с износом 50% принимается к расчету в размере 300 тыс. рублей. Далее корректировка рассчитана на единицу общей площади объекта аналога  $-202 = -(9056 * 266,67 + 300000) / 13473,2$ - пример расчета корректировки для объекта аналога №2

**10. Корректировка на долю ЗУ в площади ОКС.** Доля земельного участка, приходящаяся на объект оценки указана перед каждой расчётной таблицей. У объектов аналогов данная доля может отличаться. Для расчёта корректировки необходимо определить рыночную стоимость земельного участка. Рыночная стоимость земельного участка определена методом сравнения продаж в рамках затратного подхода таблица 10.5 и составила 72 руб/м<sup>2</sup>. Далее расчет корректировки проходил по формуле : (Доля ОО-доля ОА)\*72 , ОО-объект оценки, ОА-объект аналог

**Коэффициент вариации.** Для проверки полученных результатов на однородность определяется коэффициент вариации, который представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений.

Расчёт коэффициента вариации ( $v$ ) производится по формулам:

**Формула 11.1**

$$V = \frac{\sigma}{X} \cdot 100\%$$

где:  $\sigma$  - среднеквадратическое отклонение, руб./ед.изм.;  
 $X$  - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм

Дисперсия	$\sigma^2 = \frac{\sum(x-\bar{x})^2}{n} ; \sigma^2 = \frac{\sum(x-\bar{x})^2 \times f}{\sum f}$
Среднее квадратическое отклонение	$\sigma = \pm \sqrt{\sigma^2}$

Если рассчитанный коэффициент вариации не превосходит 33%, результат считается однородным и далее проходит процедура согласования скорректированных цен.

Для некоторых объектов, обладающих большим количеством уникальных отличий, рассчитанный коэффициент вариации превосходит 33%. Тогда из расчетов убирается объект, который дает наибольшую погрешность (это объект аналог №1), и затем результаты согласуются без участия объекта аналога №1.

**Согласование скорректированных цен и расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

Для определения итогового значения оцениваемого объекта, необходимо провести процедуру согласования скорректированных цен аналогов. Любой процесс проведения расчетов, в том числе и процесс вычисления поправок, допускает наличие погрешностей, которые различаются между собой характером и величиной.

Расчет весовых коэффициентов ( $d_i$ ) производился по следующей формуле:

**Формула 11.2**

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

**Формула 11.3**

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	250551
33	Заправка ГСМ, 1-29 (автозаправка)	129 115
34	Здание ацетиленовой станции, 1-10	170 458
35	Здание водозаборной скважины №3, 1-17	20 426
36	Здание водозаборной скважины №5, 1-16	18 552
37	Здание гаража ФСО, 1-21	107 602
38	Здание гаража, 1-6 (здание гаража 025)	1 394 255
39	Здание испытательной станции, 1-36 (здание станции испытания двигателей 023)	1 979 917
40	Здание казармы, 1-32	3523780
41	Здание кислородной станции, 1-11 (здание азотокислорододобывающей станции)	242825
45	Здание магазина, 2-1	635292
46	Здание проходной, 1-35 (здание контрольно-пропускного пункта №2)	207072
47	Здание склада имущества НЗ, 1-13	1168370
48	Здание склада материалов №2, 1-50	1000675
49	Здание станции перекачки, 3-198 (здание мазутонасосной станции)	310701
50	Здание столярного цеха, 1-2	536511
53	Здание участка по ремонту двиг.В-2 и мех. цеха, 1-3а	1870985
54	Здание участка по ремонту двиг.В-2 и мех. цеха, 1-3б	
55	Здание химчистки, 1-28 ( здание административное и прачечное отделение химчистки)	788130
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	2300453
93	Нежилое здание (управление), АР053246 Производственно-административный корпус № 1 Литера А , А1, 3 этажа	3263893
94	Нежилое здание (столовая), АР053247 Производственно-административный корпус № 1 1 этаж Литера А3	658720

<b>99</b>	Склад карбид кальция, 1-24	109732
<b>111</b>	Хранилище 40 м, 539 (здание хранения техники 8510)	1924225
<b>112</b>	Хранилище 40м, 555 (здание хранения техники 0105)	1888017
<b>113</b>	Хранилище 60 машин, 562 (здание хранения техники)	1994043
<b>114</b>	Хранилище, 1-54 (здание хранения техники 0103)	1358372

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 рыноку 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 не 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
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>надбавка за низкую ликвидность</b> . 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;</li> </ul>	10%	Объект представляет собой вышку и осветительное устройство, ликвидность данного объекта минимальная и надбавка принимается в максимальном размере 10%
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>надбавка за риск вложения в недвижимость</b> . 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;</li> </ul>	1,00%	Объект представляет собой металлическую вышку, риск связанный с утратой данным объектом потребительской стоимости минимален и принимается в размере 1%
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>надбавка за инвестиционный менеджмент</b> . Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления</li> </ul>	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 норм возвр) :

- 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;  $R$  - ставка доходности инвестиций, %.

Рассчитаем норму возврата капитала методом Ринга по формуле

**Формула 12.2**

$$R_{\text{норм возвр}} = 100\% / n,$$

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

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	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**

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

где:  $C_{ИР}$  — 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.	Доходный подход руб.	рыночная стоимость, руб.	стоимость ЗУ в том числе, руб.
1	Автомобильные дороги 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	250551	не применялся	250551	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 ацетил.станция-гараж 130м., 3-140	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
10	Водопровод ацетил.станция-КПП №2 80м., 3-148	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
11	Водопровод ацетил.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	129 115	не применялся	129 115	6584
34	Здание ацетиленовой станции, 1-10	не применялся	170 458	не применялся	170 458	9119
35	Здание водозаборной скважины №3, 1-17	не применялся	20 426	не применялся	20 426	1213
36	Здание водозаборной скважины №5, 1-16	не применялся	18 552	не применялся	18 552	1127
37	Здание гаража ФСО, 1-21	не применялся	107 602	не применялся	107 602	6071
38	Здание гаража, 1-6 (здание гаража 025)	не применялся	1 394 255	не применялся	1 394 255	106975
39	Здание испытательной станции, 1-36 (здание станции испытания двигателей 023)	не применялся	1 979 917	не применялся	1 979 917	102782
40	Здание казармы, 1-32	не применялся	3523780	не применялся	3523780	51624
41	Здание кислородной станции, 1-11 (здание азотокислорододобывающей станции)	не применялся	242825	не применялся	242825	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		
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	207072	не применялся	207072	7101,02
47	Здание склада имущества НЗ, 1-13	не применялся	1168370	не применялся	1168370	49262
48	Здание склада материалов №2, 1-50	не применялся	1000675	не применялся	1000675	96487,712
49	Здание станции перекачки, 3-198 (здание мазутонасосной станции)	не применялся	310701	не применялся	310701	14934,4
50	Здание столярного цеха, 1-2	не применялся	536511	не применялся	536511	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	1870985	не применялся	1870985	129700
54	Здание участка по ремонту двиг.В-2 и мех. цеха, 1-3б			не применялся		
55	Здание химчистки, 1-28 (здание административное и прачечное отделение химчистки)	не применялся	788130	не применялся	788130	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		0
58	Земельный участок ул.Кирова,253 1,36га, 120	не применялся	978849	не применялся		0
59	Земельный участок ул.Кирова,253 0,09га, 120	не применялся	64620	не применялся		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	Плац, 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 (общежитие), АР053248 Производственно-административный корпус № 1 Литера А 3 этажа	не применялся	2300453	не применялся	2300453	80100
93	Нежилое здание (управление), АР053246 Производственно-административный корпус № 1 Литера А 3 этажа	не применялся	3263893	не применялся	3 263 893	

94	Нежилое здание (столовая), АР053247 Производственно-административный корпус № 1 1 этаж	не применялся	658720	не применялся	658720	
95	Нежилое здание (цех), АР053245 Производственно-административный корпус № 1 Литера А2	800520	не применялся	не применялся	800520	800520
96	Рампа ж/д пути, 3-212	157465	не применялся	не применялся	157465	157465
97	Рампа склада з/частей, 3-211	18273	не применялся	не применялся	18273	18273
98	Склад запасных частей №1, 1-47	114757	не применялся	не применялся	114757	114757
99	Склад карбид кальция, 1-24	не применялся	109732	не применялся	109732	8864
100	Склад НЗ, 1-37	не применялся	не применялся	не применялся		0
101	Склад-хранилище, 1-39	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
102	Сооружение ограждения и коммутация 25*25м., 5-198	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
103	Сторожевая вышка, 3-215	1450	не применялся	не применялся	1450	1450
104	Теплосети наружные корп.№1-химчистка-корп.№1, 3-63а	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
105	Теплосети участок гор.работ-цех№1 250м., 3-70	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
106	Теплосети цех №3-доработка 300м., 3-78	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
107	Труба дымовая от котлов 24м, 3-14	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
108	Труба дымовая, 3-175	445	не применялся	не применялся	445	445
109	Трубопровод на уч-ке диагностики 120м., 3-151	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
110	Трубопроводы поста ГСМ 110м скв. №5-ацетил.станция, 3-117	не применялся	не применялся	не применялся	0	0
111	Хранилище 40 м, 539 (здание хранения техники 8510)	не применялся	1924225	не применялся	1924225	183090
112	Хранилище 40м, 555 (здание хранения техники 0105)	не применялся	1888017	не применялся	1888017	184397
113	Хранилище 60 машин, 562 (здание хранения техники)	не применялся	1994043	не применялся	1994043	188303
114	Хранилище, 1-54 (здание хранения техники 0103)	не применялся	1358372	не применялся	1358372	129987
115	Эстакада автослива топочного 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
	<b>ИТОГО</b>				<b>42623468</b>	<b>4762032</b>

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/м <sup>2</sup>	71,8
Стоимость земельный участок кадастровый номер 28:02:000410:843, руб. (вся площадь)	12 185 968
Стоимость земельный участок кадастровый номер 28:02:000410:844, руб. (вся площадь)	978849
Стоимость земельный участок 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
<b>рыночная стоимость объекта оценки, кадастровый номер 28:02:000410:843, руб.</b>	<b>8 304 556</b>
учтено в стоимости недвижимости по кадастровому номеру 28:02:000410:844, руб.	880 620
<b>рыночная стоимость объекта оценки, кадастровый номер 28:02:000410:844, руб.</b>	<b>98 230</b>
<b>рыночная стоимость объекта оценки, кадастровый номер 28:02:000410:845, руб.</b>	<b>64 620</b>

**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	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	250600	двести пятьдесят тысяч шестьсот
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 5м <sup>2</sup> , 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 ацетил.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)	129100	сто двадцать девять тысяч сто
34	Здание ацетиленовой станции, 1-10	170500	сто семьдесят тысяч пятьсот
35	Здание водозаборной скважины №3, 1-17	20400	двадцать тысяч четыреста
36	Здание водозаборной скважины №5, 1-16	18600	восемнадцать тысяч шестьсот
37	Здание гаража ФСО, 1-21	107600	сто семь тысяч шестьсот
38	Здание гаража, 1-6 (здание гаража 025)	1394300	один миллион триста девяносто четыре тысячи триста
39	Здание испытательной станции, 1-36 (здание станции испытания двигателей 023)	1979900	один миллион девятьсот семьдесят девять тысяч девятьсот
40	Здание казармы, 1-32	3523800	три миллиона пятьсот двадцать три тысячи восемьсот
41	Здание кислородной станции, 1-11 (здание азотокислорододобывающей станции)	242800	двести сорок две тысячи восемьсот
42	Здание компрес.станции и пункта компл. Оздоровлен (021).., 2-32	33600	тридцать три тысячи шестьсот
43	Здание компрессорной станции, 1-15 (учтено в пункте 42 Здание компрес.станции и пункта компл. Оздоровлен (021).., 2-32)		
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)	207100	двести семь тысяч сто
47	Здание склада имущества НЗ, 1-13	1168400	один миллион сто шестьдесят восемь тысяч четыреста
48	Здание склада материалов №2, 1-50	1000700	один миллион семьсот
49	Здание станции перекачки, 3-198 (здание мазутонасосной станции)	310700	триста десять тысяч семьсот
50	Здание столярного цеха, 1-2	536500	пятьсот тридцать шесть тысяч пятьсот
51	Здание управления, 1-226 (учтено в объекте Нежилое здание (управление), АР053246 Производственно-административный корпус № 1 )	0	ноль
52	Здание участка горячих работ, 1-5 (учтено в здании котельной, 1-5а (020))	0	ноль
53	Здание участка по ремонту двиг.В-2 и мех. цеха, 1-3а	18710000	один миллион восемьсот семьдесят одна тысяча
54	Здание участка по ремонту двиг.В-2 и мех. цеха, 1-3б		
55	Здание химчистки, 1-28 ( здание административное и прачечное отделение химчистки)	788100	семьсот восемьдесят восемь тысяч сто
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 3 этажа	2300500	два миллиона триста тысяч пятьсот
93	Нежилое здание (управление), АР053246 Производственно-административный корпус № 1 Литера А 3 этажа	3263900	три миллиона двести шестьдесят три тысячи девятьсот
94	Нежилое здание (столовая), АР053247 Производственно-административный корпус № 1 1 этаж	658700	шестьсот пятьдесят восемь тысяч семьсот
95	Нежилое здание (цех), АР053245 Производственно-административный корпус № 1 Литера А2	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	109700	сто девять тысяч семьсот
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)	1924200	один миллион девятьсот двадцать четыре тысячи двести
112	Хранилище 40м, 555 (здание хранения техники 0105)	1888000	один миллион восемьсот восемьдесят восемь тысяч
113	Хранилище 60 машин, 562 (здание хранения техники)	1994000	один миллион девятьсот девяносто четыре тысячи
114	Хранилище, 1-54 (здание хранения техники 0103)	1358400	один миллион триста пятьдесят восемь тысяч четыреста
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

#### 14. Перечень документов и источников информации, использованных при оценке

1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (перечень представлен в разделе 6 настоящего Отчета)
2. Законодательно-нормативные акты в области оценочной деятельности.
3. Устная и письменная информация, полученная от Заказчика.
4. Информация из сети INTERNET.
5. Информация из средств массовой информации.
6. Устная и письменная информация, полученная от третьих лиц, представляющих товары и услуги на открытом рынке.

#### 15. Список использованной литературы и нормативных документов

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N297
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611
6. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2003. — 496с.: ил.
7. Оценка стоимости недвижимости: Учебник / Грибовский С.В. и др. — М.: Интерреклама, 2003. — 704с.
8. Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. / серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998г. — 384 с.
9. Налоговый Кодекс РФ.
10. Градостроительный Кодекс РФ от 29.12.2004г. № 191-ФЗ.
11. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001г. № 136-ФЗ.
12. Гражданский Кодекс РФ.
13. Аналитические обзоры и статистические материалы, публикуемые в сети INTERNET.
14. Данные российских информационных агентств («Финмаркет», «РосБизнесКонсалтинг», «АК&М» и др.).
15. «Справочник оценщика недвижимости-2018, Земельные участки» авторы Лейфер Л.А и др.
16. «Справочник оценщика недвижимости-2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» авторы Лейфер Л.А и др.
17. «Индексы цен в строительстве». Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. — М.: ЗАО «Ко-Инвест».
18. СБОРНИКИ УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС)
19. Приложение № 2 к постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года

## 16. Перечень приложений

### ТОМ 1

1. Фото объекта оценки
2. Акт о техническом состоянии от 18.09.2019 года, акты от марта 2017 года
3. Справка от 12.09.2019 года
4. Информация из средств массовой информации и сети INTERNET, примененная при оценке.
5. Информация из «Справочника оценщика недвижимости-2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» авторы Лейфер Л.А и др.
6. Информация из «Справочника оценщика недвижимости-2018, Земельные участки» авторы Лейфер Л.А и др.
7. Информация из "Индексы цен в строительстве". Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. — М.: ЗАО "Ко-Инвест".
8. Информация об оценщике

### ТОМ 2

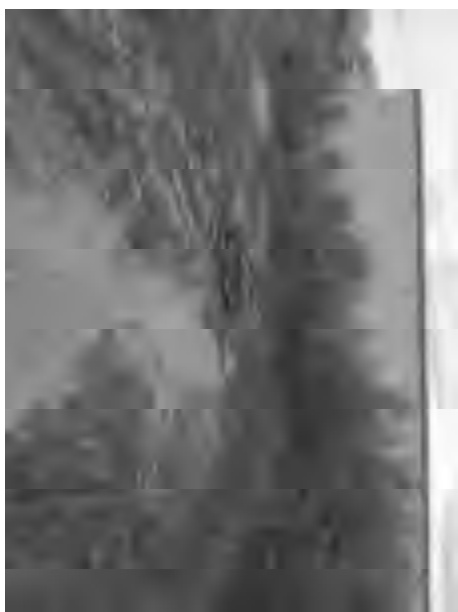
Технические паспорта, кадастровые паспорта

### ТОМ 3

1. Технические паспорта, кадастровые паспорта
2. Свидетельства о государственной регистрации права



## 17. Приложения



Плац, 3-210



Аллея славы, 3-208



Аллея славы, 3-208

Арочный финский склад, 1-25



Вышка и осветительное устройство ОУТК-20, 12-167

Заправка ГСМ, 1-29 (автозаправка)



Заправка ГСМ, 1-29 (автозаправка)

Здание ацетиленовой станции, 1-10



Здание ацетиленовой станции, 1-10

Здание водозаборной скважины №3, 1-17

Здание водозаборной скважины №5, 1-16



Здание гаража ФСО, 1-21



Здание гаража, 1-6 (здание гаража 025)



Здание гаража, 1-6 (здание гаража 025)

Здание испытательной станции, 1-36 (здание станции испытания двигателей 023)



Здание испытательной станции, 1-36 (здание станции испытания двигателей 023)

Здание казармы, 1-32



Здание казармы, 1-32

Здание кислородной станции, 1-11  
(здание азотокислорододобывающей  
станции)



Здание компрес.станции и пункта компл. Оздоровлен (021)., 2-32



Здание котельной, 1-5а (020)



Здание котельной, 1-5а (020)



Здание котельной, 1-5а (020)



Здание котельной, 1-5а (020)

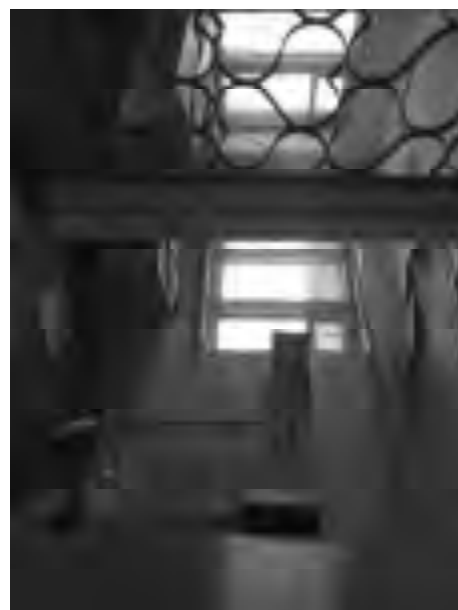


Здание котельной, 1-5а (020)

Здание магазина, 2-1

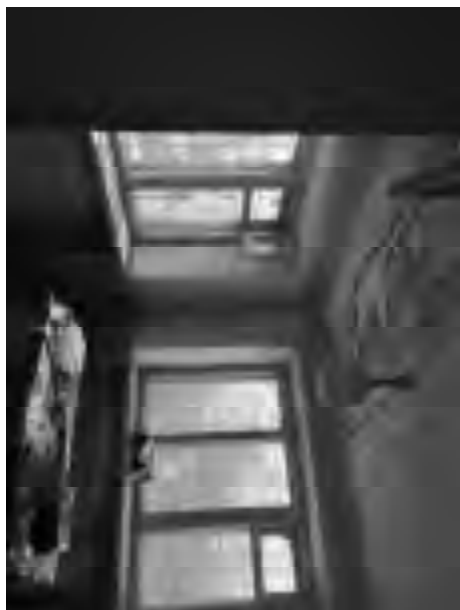


Здание магазина, 2-1



Здание проходной, 1-35 (здание контрольно-пропускного пункта №2)

Здание проходной, 1-35 (здание  
контрольно-пропускного пункта  
№2)



Здание склада имущества НЗ, 1-13



Здание склада материалов №2, 1-50



Здание склада материалов №2, 1-50

Здание склада материалов №2, 1-50



Здание склада материалов №2, 1-50



Здание столярного цеха, 1-2



Здание станции  
перекачки, 3-198 (здание  
мазутонасосной  
станции)



Здание столярного цеха, 1-2

Здание участка по ремонту двиг.В-2 и мех. цеха, 1-3а, 1-3б



Здание участка по ремонту двиг.В-2 и мех. цеха, 1-3а, 1-3б



Здание химчистки, 1-28 ( здание административное и прачечное отделение химчистки)



Корпус доработки тягачей, 1-26 (здание ЭМО участка доработки тягачей)



Корпус доработки тягачей, 1-26 (здание ЭМО участка доработки тягачей)

Корпус доработки тягачей, 1-26 (здание ЭМО участка доработки тягачей)



Корпус доработки тягачей, 1-26 (здание ЭМО участка доработки тягачей)

Корпус МАЗ, 1-48а производственно- административный корпус № 2



Корпус №2 (старая сборка тракторов), 1-48в производственно- административный корпус № 2



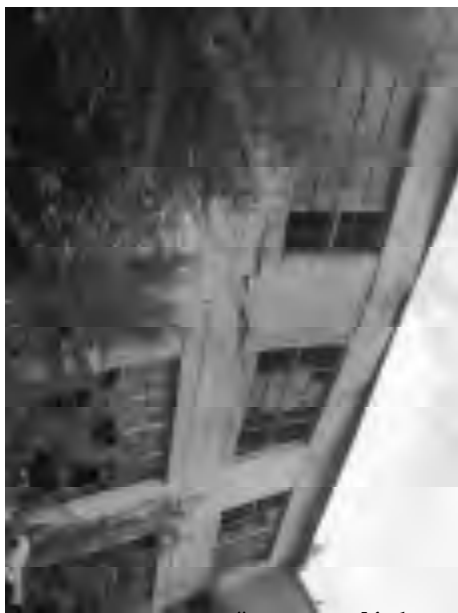
Корпус №2 (старая сборка тракторов), 1-48в производственно- административный корпус № 2



Здание цеха №2, 1-48б производственно- административный корпус № 2



Производственно-административный корпус № 1



Производственно-административный корпус № 1



Производственно-административный корпус № 1

Производственно-административный корпус № 1

Стена между общежитием и  
производственным корпусом



Производственно-административный корпус № 1

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



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

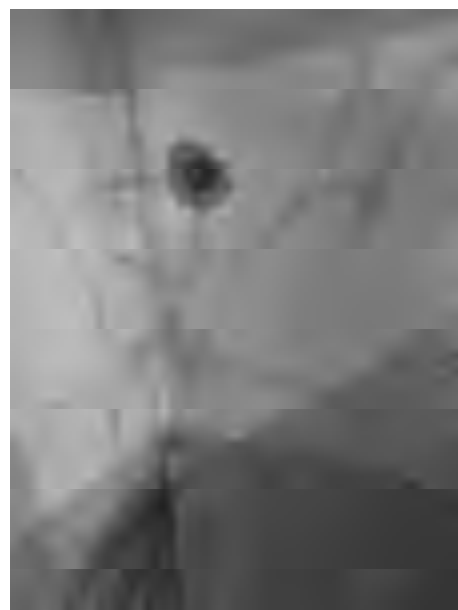
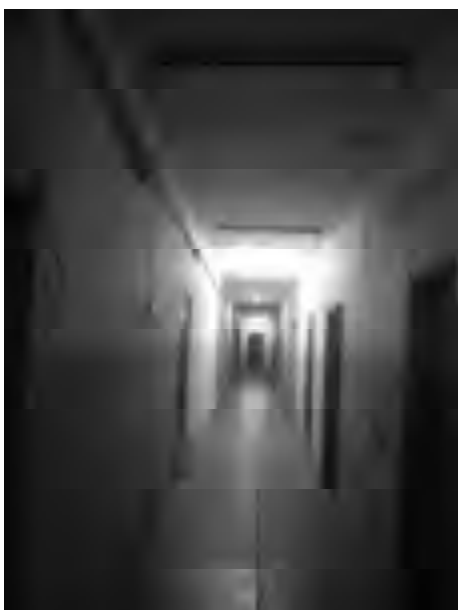
Нежилое здание (столовая),  
AP053247 Производственно-  
административный корпус № 1



Нежилое здание (общежитие), AP053248 Производственно-  
административный корпус № 1



Нежилое здание (общежитие), AP053248 Производственно-административный корпус № 1



Нежилое здание (общежитие), AP053248 Производственно-административный корпус № 1

Нежилое здание (общежитие), АР053248 Производственно-административный корпус № 1



Нежилое здание (общежитие), АР053248 Производственно-административный корпус № 1



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

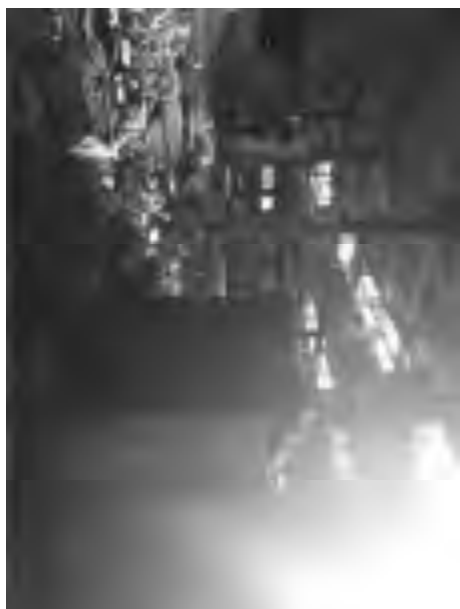


Нежилое здание (цех), АР053245 Производственно-административный корпус № 1



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

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



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

Хранилища 40 машин, 60 машин



Хранилища 40 машин, 60 машин



Хранилища 40 машин, 60 машин

Хранилища 40 машин, 60 машин



Хранилища 40 машин, 60 машин



Хранилища 40 машин, 60 машин



Хранилища 40 машин, 60 машин



Хранилища 40 машин, 60 машин

Склад карбид кальция, 1-24

Акт о техническом состоянии и наличии объектов основных средств АО «19 ЦАРЗ»,  
расположенных по адресу : Амурская область, г. Белогорск, ул. Кирова, д. 253

По состоянию на 18 сентября 2019 года

	объект ОС(инвентарный номер)	Состояние, наличие
1	Автодороги на территории, 3-49	разрушены, размывы дождями, разбиты военной техникой
2	Аллея славы, 3-208	Состояние среднее
3	Арочный финский склад, 1-25	Частично разрушен с момента работы завода, отсутствуют листы покрытия
4	Бассейн для охлаждения воды, 3-199	разрушен, представляет собой яму заполненную мусором
5	Бетонное ограждение (пристройка к столярному цеху), 3-205	Частично разрушен процент разрушения 50%
6	Водовод ТК-54 скв.№3 - котельная, 3-133	Отсутствует, сдан в металлолом
7	Водовод ТК-54 скв.№5 - медпункт 120м., 3-134	Отсутствует, сдан в металлолом
8	Водомерный узел 5м2, 3-152	Отсутствует, сдан в металлолом
9	Водопровод ацетил.станция-гараж 130м., 3-140	надземная разрушена, сдана в металлолом, к эксплуатации непригоден
10	Водопровод ацетил.станция-КПП №2 80м., 3-148	надземная разрушена, сдана в металлолом, к эксплуатации непригоден
11	Водопровод ацетилен.станция-магазин 60м., 3-135	Отсутствует, сдан в металлолом
12	Водопровод гараж-казарма-цех №3 180м., 3-76	Отсутствует, сдан в металлолом
13	Водопровод корпус №1-РТО 40м., 3-137	Отсутствует, сдан в металлолом

14	Водопровод котельная-участок горячих работ 120м., 3-142	Отсутствует, Сдан в металлолом
15	Водопровод участок горячих работ-столярка 70м., 3-138	Отсутствует, сдан в металлолом
16	Водопровод участок горячих работ-цех №3 80м., 3-141	Отсутствует, сдан в металлолом
17	Водопровод химчистка-испыт.станция 90м., 3-139	Отсутствует, Сдан в металлолом
18	Водопровод химчистка-скв.№3 160м., 3-145	Отсутствует, Сдан в металлолом
19	Водопровод цех №3 - скважина №5 210м., 3-146	Отсутствует, сдан в металлолом
20	Вышка и осветительное устройство ОУТК-20, 12-167	сдается в аренду под размещение оборудования «Мегафон», состояние удовлетворительно
21	Вышка осветительной аппаратуры, 6-1495	Отсутствует, Сдана в металлолом
22	Вышка освещения, 3-200	Отсутствует, Сдана в металлолом
23	Вышка освещения, 3-201	Отсутствует, Сдан в металлолом
24	Вышка освещения, 3-202	Отсутствует, Сдан в металлолом
25	Девятиметровая вставка к цеху №3, 1-48г производственно-административный корпус № 2	учтено в составе производственно- административный корпус № 2 позиции 56,61,63
26	Дымовая труба от котлов 30м, 3-46	Отсутствует, Сдан в металлолом
27	Емкость для воды 400м3, 3-38	Отсутствует, Сдан в металлолом

<b>28</b>	Емкость металлическая, 3-177	Отсутствует, Сдан в металлолом
<b>29</b>	Ж/д путь на территории, 3-4	Отсутствует, Сдан в металлолом
<b>30</b>	Ж/д тупик для вагонов ФСО, 3-67а	Состояние среднее
<b>31</b>	Ж/д тупик для мазута, 3-67	Состояние среднее
<b>32</b>	Забор железобетон. (ограждение) территории завода, 3-56	забор частично разрушен. В настоящий момент соседи (тюрьма) строят свой забор, при этом восстановив часть рухнувшего заводского процент разрушения 50%
<b>33</b>	Заправка ГСМ, 1-29 (автозаправка)	Состояние среднее. В потолках и стенах много трещин
<b>34</b>	Здание ацетиленовой станции, 1-10	Состояние среднее. В потолках и стенах много трещин. Нет дверей и окон
<b>35</b>	Здание водозаборной скважины №3, 1-17	Состояние среднее. В потолках и стенах много трещин
<b>36</b>	Здание водозаборной скважины №5, 1-16	Состояние среднее. В потолках и стенах много трещин
<b>37</b>	Здание гаража ФСО, 1-21	Отсутствуют ворота, Состояние среднее. В потолках и стенах много трещин
<b>38</b>	Здание гаража, 1-6 (здание гаража 025)	Разрушена кровля, частичное разрушение кирпичной кладки, требуется капремонт. Есть акт от марта 2017 года о необходимости проведения ремонтных работ. Ремонты проведены не были, состояние значительно ухудшилось
<b>39</b>	Здание испытательной станции, 1-36 (здание станции испытания двигателей 023)	Разрушения потолочных плит, требуется капремонт

40	Здание казармы, 1-32	обрушение кровли, обрушение стен кирпичных, разрушение здания, состояние аварийное. Есть акт от марта 2017 года о необходимости проведения ремонтных работ. Ремонтны проведены не были, состояние значительно ухудшилось
41	Здание кислородной станции, 1-11 (здание азотокислорододобывающей станции)	Разрушена кровля, нет дверей, требуется капремонт
42	Здание компрес.станции и пункта компл. Оздоровлен (021), 2-32	обрушение кровли, обрушение стен кирпичных, разрушение зданий, состояние аварийное
43	Здание компрессорной станции, 1-15	обрушение кровли, обрушение стен кирпичных, разрушение зданий, состояние аварийное
44	Здание котельной, 1-5а (020)	В аварийном состоянии, запрещено к эксплуатации Ростехнадзором в 2009 г. Разрушается
45	Здание магазина, 2-1	Пристройка разрушена, здание в аварийном состоянии
46	Здание проходной, 1-35 (здание контрольно-пропускного пункта №2)	Состояние среднее. В потолках и стенах много трещин
47	Здание склада имущества НЗ, 1-13	Состояние среднее. В потолках и стенах много трещин, отсутствуют ворота
48	Здание склада материалов №2, 1-50	Разрушена кровля, отсутствуют ворота, требуется капремонт
49	Здание станции перекачки, 3-198 (здание мазутонасосной станции)	Состояние среднее. В потолках и стенах много трещин
50	Здание столярного цеха, 1-2	Состояние среднее. В потолках и стенах много трещин

51	Здание управления, 1-226	учтено в объекте Нежилое здание (управление), АР053246 Производственно-административный корпус № 1
52	Здание участка горячих работ, 1-5	учтено в здании котельной, 1-5а (020)
53	Здание участка по ремонту двиг.В-2 и мех. цеха, 1-3а	Состояние среднее. В потолках и стенах много трещин, нет ворот
54	Здание участка по ремонту двиг.В-2 и мех. цеха, 1-3б	
55	Здание химчистки, 1-28 ( здание административное и прачечное отделение химчистки)	Состояние среднее. В потолках и стенах много трещин
56	Здание цеха №2, 1-48б производственно-административный корпус № 2	Трещины на плитах перекрытия, разрушаются стеновые панели (трещины, рассыпаются, разбиты), северная часть здания может обрушиться, комиссия 5 лет назад запретила работы
57	Земельный участок ул.Кирова,253 16,97га, 120	
58	Земельный участок ул.Кирова,253 1,36га, 120	
59	Земельный участок ул.Кирова,253 0,09га, 120	
60	Канализация, 3-77	Разрушена, не пригодна к эксплуатации, требовался ремонт еще 15 лет назад
61	Корпус №2 (старая сборка тракторов), 1-48в производственно-административный корпус № 2	Трещины на плитах перекрытия, разрушаются стеновые панели (трещины, рассыпаются, разбиты), северная часть здания может обрушиться, комиссия 5 лет назад запретила работы
62	Корпус доработки тягачей, 1-26 (здание ЭМО участка доработки тягачей)	Разрушение, осадка плит перекрытия, аварийное состояние, не пригодны к эксплуатации
63	Корпус МАЗ, 1-48а производственно-административный корпус № 2	Разрушения плит перекрытия, осыпаются стены, аварийное

64	Линия паропровода 50м., 4-8	Сдан в металлолом
65	Линия эл.передачи 10кв., 4-50-2	Состояние среднее
66	Линия эл.передачи, 4-50	Состояние среднее
67	ЛЭП и низковольтный подвод освещения, 5-76	Состояние среднее
68	Мазутоловушка, 3-59	Разрушена, не эксплуатируется 15 лет
69	Мазутопровод 200м., 3-82	Надземная часть демонтирована в металлолом, не пригоден к эксплуатации
70	Металлическая эстакада автомобильная, 3-190	Отсутствуют, сдано в металлолом
71	Металлическое ограждение арочного финского склада, 3-207	Отсутствуют, сдано в металлолом
72	Металлическое ограждение для хранения материалов, 3-206	Отсутствуют, сдано в металлолом
73	Металлическое ограждение поста входного контроля, 3-204	Отсутствуют, сдано в металлолом
74	Металлическое ограждение склада з/частей, 3-203	Отсутствуют, сдано в металлолом
75	Ограждение компрессорной станции, 3-220	Отсутствуют, сдано в металлолом
76	Ограждение ремонтного фонда автомобильной техники, 3-196	Отсутствуют, сдано в металлолом
77	Ограждение ремонтного фонда гусеничной техники, 3-192	Отсутствуют, сдано в металлолом

78	Ограждение склада готовой продукции и рем.фонда №1, 3-191	Частично разрушен процент разрушения 50%
79	Ограждение склада готовой продукции и рем.фонда №2, 3-187	Частично разрушен процент разрушения 50%
80	Ограждение склада НЗ, 3-195	Отсутствует
81	Ограждение территории, 3-60 учтено	учтено в позиции Забор железобетон. (ограждение) территории завода, 3-56
82	Очистные сооружения, 6-1206	металлические емкости разрушены, не пригоден к эксплуатации
83	Памятник, 3-209	Остался постамент. Стоящий ранее на нем тягач отсутствует, забран в ВС РФ.
84	Плац, 3-210	Разрушен, порванный асфальт, не пригоден к эксплуатации, зарос растениями
85	Площадка гаража, 3-218	удовлетворительное состояние
86	Площадка м/лома, 3-213	удовлетворительное состояние
87	Подпорная стенка ж/д пути с карманами, 3-214	Состояние среднее
88	Подвал, 3-217 ( бомбоубежище)	обрушение кровли, обрушение стен кирпичных, разрушение зданий, состояние аварийное
89	Подъездные пути, 3-71	Подъездные пути представляют собой дорогу отсыпанную гравием, нормативный срок эксплуатации превышен, фактически представляет собой участок земли
90	Пожарный водоем №1, 3-194	металлическая емкость разрушена не пригоден к эксплуатации
91	Пожарный водоем №3, 3-193	металлическая емкость разрушена не пригоден к эксплуатации



92	Нежилое здание (общежитие), АР053248 Производственно-административный корпус № 1 Литера А 3 этажа	Фасад, на уровне 3го этажа разрушения кирпичной кладки, северная сторона здания имеет осадку и обрушения, подвальное помещение затоплено, имеет просадку пола, лопнули половые бетонные плиты, эксплуатируется так как невозможно выселить жильцов. требуется капремонт
93	Нежилое здание (управление), АР053246 Производственно-административный корпус № 1 Литера А 3 этажа	Местами рушатся стены, повреждена кровля подвальное помещение затоплено, имеет просадку пола, лопнули половые бетонные плиты, требуется капремонт
94	Нежилое здание (столовая), АР053247 Производственно-административный корпус № 1 1 этаж	Разрушена кровля, в подвале вода, частично разрушены стены Аварийное состояние, невозможность эксплуатации
95	Нежилое здание (цех), АР053245 Производственно-административный корпус № 1 Литера А2	Разрушены стены и плиты перекрытия, связки бетонных конструкций порваны. Аварийное состояние, невозможность эксплуатации
96	Рампа ж/д пути, 3-212	ж/д путь отсутствует, Сдан в металлолом, рампа не нужна, утратила свое функциональное назначение, из-за отсутствия других зданий и сооружений
97	Рампа склада з/частей, 3-211	Здание склада запасных частей состояние аварийное, рампа не нужна
98	Склад запасных частей №1, 1-47	обрушение кровли, обрушение стен кирпичных, разрушение зданий, состояние аварийное
99	Склад карбид кальция, 1-24	Состояние среднее. В потолках и стенах много трещин, нет дверей
100	Склад НЗ, 1-37 ( учтено в позиции 47 Здание склада имущества НЗ, 1-13)	Склад НЗ, 1-37 ( учтено в позиции 47 Здание склада имущества НЗ, 1-13)
101	Склад-хранилище, 1-39	обрушение кровли, обрушение стен кирпичных, разрушение зданий, состояние аварийное

<b>102</b>	Сооружение ограждения и коммутация 25*25м., 5-198	Отсутствуют, сдано в металлолом
<b>103</b>	Сторожевая вышка, 3-215	Отсутствуют, сдано в металлолом
<b>104</b>	Теплосети наружные корп.№1-химчистка-корп.№1, 3-63а	Отсутствуют, сдано в металлолом
<b>105</b>	Теплосети участок гор.работ-цех№1 250м., 3-70	Отсутствуют, сдано в металлолом
<b>106</b>	Теплосети цех №3-доработка 300м., 3-78	Отсутствуют, сдано в металлолом
<b>107</b>	Труба дымовая от котлов 24м, 3-14	Отсутствуют, сдано в металлолом
<b>108</b>	Труба дымовая, 3-175	Отсутствует, сдано в металлолом
<b>109</b>	Трубопровод на уч-ке диагностики 120м., 3-151	Отсутствуют, сдано в металлолом
<b>110</b>	Трубопроводы поста ГСМ 110м скв. №5-ацетил.станция, 3-117	Надземная часть сдана в металлолом, К эксплуатации непригодно
<b>111</b>	Хранилище 40 м, 539 (здание хранения техники 8510)	Разрушена кровля, нет ворот, требуется капремонт
<b>112</b>	Хранилище 40м, 555 (здание хранения техники 0105)	Разрушена кровля, нет ворот, требуется капремонт
<b>113</b>	Хранилище 60 машин, 562 (здание хранения техники)	Разрушена кровля, нет ворот, требуется капремонт

[◀Назад к поиску](#)

## Участок 4.47 га (промназначения)

amurskaya\_oblast\_blagoveschensk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_4.47\_ga\_promnaznacheniya\_1225347254

**₽3,200,000**

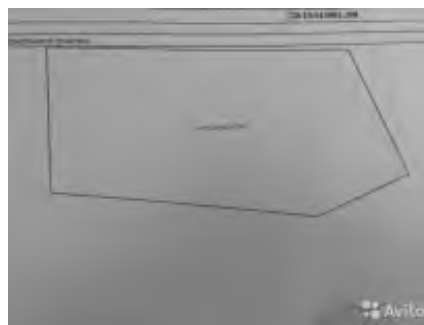
<b>Категория</b>	Земельные участки
<b>Контакт</b>	.
<b>Телефон</b>	8*6*2*5*5*5
<b>Адрес</b>	Амурская область, Благовещенский район
<b>Оператор</b>	ПАО "Вымпел-Коммуникации"
<b>Тип</b>	компания
<b>Номер</b>	1225347254
<b>Метро</b>	не задано
<b>Расположение</b>	Россия, Благовещенск
<b>Дата публикации</b>	Mon May 06 2019
<b>Дата обновления</b>	Mon May 06 2019
<b>Дата скачивания</b>	Mon May 06 2019
<b>Снимок оригинального объявления</b>	<a href="#">открыть</a>

Продам зем. участок 4,5 Га, на 7 км. Игнатьевского ш. Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения. Виды разрешенного использования: Для строительства производственной базы, базы отдыха и т. д.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)



Формы учета		
№ п/п	Решения	Выполнение
1	10.08.2019	10.08.2019
2	10.08.2019	10.08.2019
3	10.08.2019	10.08.2019
4	10.08.2019	10.08.2019
5	10.08.2019	10.08.2019
6	10.08.2019	10.08.2019
7	10.08.2019	10.08.2019
8	10.08.2019	10.08.2019
9	10.08.2019	10.08.2019
10	10.08.2019	10.08.2019
11	10.08.2019	10.08.2019
12	10.08.2019	10.08.2019
13	10.08.2019	10.08.2019
14	10.08.2019	10.08.2019
15	10.08.2019	10.08.2019
16	10.08.2019	10.08.2019
17	10.08.2019	10.08.2019
18	10.08.2019	10.08.2019
19	10.08.2019	10.08.2019
20	10.08.2019	10.08.2019
21	10.08.2019	10.08.2019
22	10.08.2019	10.08.2019
23	10.08.2019	10.08.2019
24	10.08.2019	10.08.2019
25	10.08.2019	10.08.2019
26	10.08.2019	10.08.2019
27	10.08.2019	10.08.2019
28	10.08.2019	10.08.2019
29	10.08.2019	10.08.2019
30	10.08.2019	10.08.2019
31	10.08.2019	10.08.2019
32	10.08.2019	10.08.2019
33	10.08.2019	10.08.2019
34	10.08.2019	10.08.2019
35	10.08.2019	10.08.2019
36	10.08.2019	10.08.2019
37	10.08.2019	10.08.2019
38	10.08.2019	10.08.2019
39	10.08.2019	10.08.2019
40	10.08.2019	10.08.2019
41	10.08.2019	10.08.2019
42	10.08.2019	10.08.2019
43	10.08.2019	10.08.2019
44	10.08.2019	10.08.2019
45	10.08.2019	10.08.2019
46	10.08.2019	10.08.2019
47	10.08.2019	10.08.2019
48	10.08.2019	10.08.2019
49	10.08.2019	10.08.2019
50	10.08.2019	10.08.2019
51	10.08.2019	10.08.2019
52	10.08.2019	10.08.2019
53	10.08.2019	10.08.2019
54	10.08.2019	10.08.2019
55	10.08.2019	10.08.2019
56	10.08.2019	10.08.2019
57	10.08.2019	10.08.2019
58	10.08.2019	10.08.2019
59	10.08.2019	10.08.2019
60	10.08.2019	10.08.2019
61	10.08.2019	10.08.2019
62	10.08.2019	10.08.2019
63	10.08.2019	10.08.2019
64	10.08.2019	10.08.2019
65	10.08.2019	10.08.2019
66	10.08.2019	10.08.2019
67	10.08.2019	10.08.2019
68	10.08.2019	10.08.2019
69	10.08.2019	10.08.2019
70	10.08.2019	10.08.2019
71	10.08.2019	10.08.2019
72	10.08.2019	10.08.2019
73	10.08.2019	10.08.2019
74	10.08.2019	10.08.2019
75	10.08.2019	10.08.2019
76	10.08.2019	10.08.2019
77	10.08.2019	10.08.2019
78	10.08.2019	10.08.2019
79	10.08.2019	10.08.2019
80	10.08.2019	10.08.2019
81	10.08.2019	10.08.2019
82	10.08.2019	10.08.2019
83	10.08.2019	10.08.2019
84	10.08.2019	10.08.2019
85	10.08.2019	10.08.2019
86	10.08.2019	10.08.2019
87	10.08.2019	10.08.2019
88	10.08.2019	10.08.2019
89	10.08.2019	10.08.2019
90	10.08.2019	10.08.2019
91	10.08.2019	10.08.2019
92	10.08.2019	10.08.2019
93	10.08.2019	10.08.2019
94	10.08.2019	10.08.2019
95	10.08.2019	10.08.2019
96	10.08.2019	10.08.2019
97	10.08.2019	10.08.2019
98	10.08.2019	10.08.2019
99	10.08.2019	10.08.2019
100	10.08.2019	10.08.2019



(<https://12.img.avito.st/1280x960/5553881012.jpg>) (<https://53.img.avito.st/1280x960/5553878953.jpg>) (<https://12.img.avito.st/640x480/5553881012.jpg>)



(<https://53.img.avito.st/640x480/5553878953.jpg>)

---

[Поиск](#)   [О сервисе](#)   [API](#)   [Email \(mailto:support@ruads.org?subject=Вопрос%20по%20ruads.org\)](mailto:support@ruads.org?subject=Вопрос%20по%20ruads.org)   [Telegram \(https://t.me/ruads\\_org\)](https://t.me/ruads_org)