



РЕГИОНАЛЬНЫЙ КОНСАЛТИНГОВЫЙ ЦЕНТР

УТВЕРЖДАЮ:
Директор ООО «РКЦ»



С.А. Воданюк

ОТЧЕТ № 1724

об оценке рыночной стоимости
объекта недвижимости

ЗАКАЗЧИК

ОАО Райпищекомбинат «Усть-Лабинский»

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «Региональный консалтинговый центр»

Внешнему управляющему
ОАО Райпищеккомбинат
«Усть-Лабинский»
А.П. Беликову

30.10.2017 г.

Уважаемый Анатолий Петрович!

В соответствии с Договором №1717 от 21.07.2017г. и Дополнительным соглашением №1 от 25.08.2017г. к Договору №1717 оценщиками произведено определение рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, 83.

Оценка произведена по состоянию на 09.10.2017г. Дата осмотра объекта на местности 25.08.2017г.

В результате анализа информации, имеющейся в распоряжении, оценщики пришли к выводу о том, что рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости составляет с учетом НДС (округленно):

36 439 000 (Тридцать шесть миллионов четыреста тридцать девять тысяч) рублей.

Предлагаемый Вашему вниманию отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, краткое обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, Стандартами Российского общества оценщиков, Европейскими стандартами оценки.

Директор



С.А. Воданюк

Содержание

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	8
5. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	9
5.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	9
5.2. ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ ЗАКОНАХ И СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В ОТЧЕТЕ.	11
5.3. ПРИМЕНЯЕМАЯ МЕТОДОЛОГИЯ. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	11
5.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ДОКУМЕНТОВ.	13
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
6.1. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	14
6.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	15
ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА.	18
6.3. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.	20
7. СОЦИАЛЬНО – ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	22
7.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2017 ГОДА.....	22
7.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2017 ГОДА.....	28
7.3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА УСТЬ-ЛАБИНСКОГО РАЙОНА	38
7.4. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г.УСТЬ-ЛАБИНСКА	43
7.5. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ.....	51
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	53
9. ОЦЕНКА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	54
9.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.....	55
9.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ.....	61
9.3. РАСЧЕТ ОБЩЕЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	69
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	70
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	71
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	72
ПРИЛОЖЕНИЯ	74

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В настоящем отчете оценщиками произведено определение рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, 83, в следующем составе:

Таблица №1 – Состав объекта оценки

Наименование объекта	Площадь, м2	Адрес
Здание склада мельницы, лит.А3	327,30	РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г.Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, 83
16-ти квартирный жилой дом со встроенным торговым помещением	1279,50	
Земельный участок, кад.№ 23:35:0309001:40	5 799	

Оценка произведена на основании Договора №1717 от 21.07.2017г. и Дополнительного соглашения №1 к Договору от 25.08.2017г., заключенного с ОАО Райпищекомбинат «Усть-Лабинский». Оцениваемые здания и сооружения находятся в собственности ОАО Райпищекомбинат «Усть-Лабинский», что подтверждается Свидетельствами о государственной регистрации права собственности. Оцениваемый земельный участок находится в собственности ОАО Райпищекомбинат «Усть-Лабинский», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности.

В ходе проведения оценки был произведен расчет стоимости оцениваемого объекта с применением затратного подхода. В рамках затратного подхода был использован метод сравнительной единицы, в результате которого была получена расчетная стоимость объекта – 36 439 000 рублей с учетом НДС.

Таблица №2 - Итоговое значение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС (округленно)	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Здания и сооружения			
1	Здание склада мельницы, лит.А3	2 701 000	2 288 983
2	16-ти квартирный жилой дом со встроенным торговым помещением	26 356 000	22 335 593
3	Земельный участок, кад.№ 23:35:0309001:40	7 382 000	7 382 000
	Всего имущественно-земельный комплекс	36 439 000	32 006 576

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого имущества по состоянию на 09.10.2017г. на дату оценки составляет (округленно) с учётом НДС:

36 439 000 (Тридцать шесть миллионов четыреста тридцать девять тысяч) рублей.

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого имущества по состоянию на 09.10.2017 г. составила без учета НДС:

32 006 576 (Тридцать два миллиона шесть тысяч пятьсот семьдесят шесть) рублей.

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральными стандартами оценки – ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки, ФСО №2 – «Цели оценки и виды стоимости», ФСО №3 – «Требования к отчету об оценке»; ФСО №7 – «Оценка недвижимости»; Стандартами Российского общества оценщиков, Европейскими стандартами оценки.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Итоговая величина стоимости оцениваемого имущества основывается на информации, существовавшей на Дату оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
- Определенная величина стоимости оцениваемого имущества действительна только на дату оценки.
- Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица №3 – Общие сведения

Вид оцениваемого объекта	Недвижимое имущество
Объект оценки	Объекты недвижимости в составе: - Здание склада мельницы, лит АЗ, площадью 327,3 кв.м; - 16-ти квартирный жилой дом со встроенным торговым помещением, лит. В, площадью 1279,5 кв.м. - Земельный участок, кад.№ 23:35:0525010:51, площадью 5 799 кв.м.
Месторасположение объекта оценки	РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, 83.
Описание имущественных прав	Оцениваемые здания и земельный участок находятся в собственности ОАО Райпищескомбинат «Усть-Лабинский», что подтверждается Свидетельствами о государственной регистрации права собственности.
Балансовая (остаточная) стоимость	27 347 853 рублей.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости прав собственности на оцениваемый объект недвижимости.
Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки)	Для определения начальной цены реализации имущества и для принятия управленческих решений. Результаты отчета не могут быть использованы Заказчиком для иных целей без письменного согласования с Оценщиком.
Задачи оценки	Сбор и изучение правоустанавливающей, правоудостоверяющей, технической документации на оцениваемый объект; осмотр и определение технического состояния здания; изучение рынка аналогичных объектов и социально-экономического окружения; расчет стоимости оцениваемых объектов и подготовка отчета.

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина стоимости Объекта оценки основывается на информации, существовавшей на Дату оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев; Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение стоимости Объекта оценки в результате последующих изменений социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	09.10.2017 г.
Дата осмотра объекта	25.08.2017 г.
Дата составления отчета	30.10.2017 г.
Срок проведения оценки	21.07.2017 г. – 30.10.2017г.
Представление итоговых результатов оценки	Результат рыночной стоимости оцениваемого имущества должен быть определен в виде единой величины, выраженной в рублях.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	- Оценщик не производит специальную юридическую экспертизу имущественных прав и не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. - Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной, если она подписана уполномоченным представителем заказчика и скреплена печатью. - Определенная величина стоимости оцениваемого имущества действительна только на дату оценки. - Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик – ОАО Райпищекомбинат «Усть-Лабинский»; ИНН 2356001314; ОГРН 1022304971600 дата регистрации 29.10.2002; местонахождение – 352330, Краснодарский край, г.Усть-Лабинск, ул. Ободовского, 28.

Исполнитель (юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор) – **Общество с ограниченной ответственностью «Региональный консалтинговый центр»**; ОГРН 1022301121600, дата государственной регистрации – 18 ноября 2002 г.; местонахождение - Россия, Краснодарский край, г.Краснодар, ул.Красноармейская, 64.

Исполнитель в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность, в том числе имеет в штате оценщиков, которые являются членами саморегулируемой организации оценщиков и имеют

страховые полисы гражданской ответственности оценщика.

Оценщик – Воданюк Сергей Александрович, член саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», г. Москва, ул. Новая Басманная, 21, стр.1, членский билет №11И-03015, включен в реестр оценщиков за регистрационным №02064 от 21.12.2007г., стаж работы в оценочной деятельности – 20 лет.

Квалификационные сведения: Диплом КВ 432343 Новосибирский государственный университет, рег. № 40 от 25.05.1984г.; Диплом ПП №148345 КубГТУ Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» рег. №055 от 18.05.2001г.; Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный №0916, выдано КубГТУ 28.02.2004 г.; Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный №0446/2007, выдано НОУ «Институт профессиональной оценки», г. Москва 31.01.2007г.

Решением федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» №7 от 14.09.2017г. выдан квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000095-1 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».

Решением Совета РОО (г.Москва) Протокол №22 от 29.02.2016г. Воданюку С.А. присвоено квалификационное звание: «Сертифицированный РОО оценщик недвижимости».

Решением Совета РОО (г.Москва) Протокол №84 от 19.01.2015г. Воданюку С.А. присвоено квалификационное звание: «Сертифицированный РОО оценщик бизнеса».

Европейской группой ассоциаций оценщиков (TEGoVA) выдан Воданюку С.А. евросертификат рег.№REV-RUS/RSA/2016/1 от 01.12.2011г. с присвоением квалификационного звания «Признанный европейский оценщик» REV (RECOGNISED EUROPEAN VALUER).

Местонахождение Оценщика – по месту нахождения юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор.

Контактный телефон - (861) 259-40-50.

Адрес электронной почты оценщика: ekprice@mail.ru

Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

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.

В отношении объекта оценки оценщик, а также юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеют вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик, а также юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика (юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор).

Установлено обеспечение гражданской ответственности оценщика:

- **Воданюк С.А.**, застрахован в рамках обязательного страхования. Страхователь: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»,

состраховщики: ОСАО «ИНГОССТРАХ», ОАО «АльфаСтрахование», договор (страховой полис) №433-121121/17/0321R/776/00001/7-002064 от 07.04.2017г., сроком действия с 01.07.2017г. по 31.12.2018г., страховая сумма – 300 000 рублей.

Внесен обязательный взнос оценщика в компенсационный фонд Общероссийской организации оценщиков «Российское общество оценщиков» в размере 30 000 рублей.

Юридическое лицо - ООО «Региональный консалтинговый центр», с которым оценщики заключили трудовой договор, застраховало свою ответственность за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Страховщик – Страховое открытое акционерное общество «ВСК», размер страховой суммы - 100 000 000 рублей страховой полис №16090B4001699 от 18.10.2016г., сроком действия с 01.11.2016г. по 31.10.2017г.

Квалификация оценщика, принимавшего участие в выполнении данного отчета, соответствует квалификационной характеристике, утвержденной Постановлением Министерства труда и социального развития РФ от 21.08.98 г. № 37 «Об утверждении квалификационного справочника должностей руководителей, специалистов и других служащих – должности «оценщик».

Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах: не привлекались.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без согласия Оценщика.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
3. Оцениваемая собственность считается свободной от каких - либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в данном отчете.
4. Любые чертежи и рисунки, содержащиеся в отчете, могут отражать приблизительные размеры, и призваны помочь получить визуальное представление о собственности. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи и рисунки в случае любого другого их использования.
5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
6. Ни Заказчик, ни Оценщик, не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Предполагается, что объект оценки соответствует всем санитарным, техническим и экологическим нормам, если противоположное не отмечено в отчете.

8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе, как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.
9. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого имущества.
10. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной, если она подписана уполномоченным представителем заказчика и скреплена печатью.
11. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.
12. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в настоящем отчете.
13. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления сумм (ОКРУГЛ).
14. Оцениваемое здание склада мельницы, лит.А3, общей площадью 327,3 кв.м, являлось частью общего комплекса зданий мельницы лит.А,А1,А2,А3,А4,А5,А6,а,а1, площадь которого составляла 1 127,2 кв.м. В ходе проведения визуального осмотра на момент оценки установлено, что здания мельничного комплекса лит.А, лит.А1, лит.А2, лит.А4, лит.А5, лит.А6, лит.а, а1 полностью разрушены, что подтверждается Заказчиком согласно письма №АУ23-537/17-66К от 12.10.2017г. На основании этого к оценке принимается часть мельничного комплекса, фактически существующего на земельном участке, – здание склада мельницы, лит.А3, общей площадью 327,3 кв.м.
15. Копия настоящего отчета, не заверенная печатью ООО «Региональный консалтинговый центр», считается недействительной.

5. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

5.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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, начиная с даты представления на открытый рынок объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Дата проведения оценки – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Восстановительная стоимость – стоимость строительства объекта рассчитываемая в текущих ценах как нового, без учета износа и соотнесенная к дате оценки.

Восстановительная стоимость рассчитывается на базе стоимости замещения.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в текущих ценах, существующих на дату проведения оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

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

Сравнительный подход к оценке – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Физический износ представляет собой постепенную утрату изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Функциональный износ – это износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ – это износ имущества в результате изменения внешней экономической среды.

5.2. ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ ЗАКОНАХ И СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В ОТЧЕТЕ.

Определение соответствующего вида стоимости Объекта оценки должно проводиться в соответствии со стандартами оценки и с требованиями Российского законодательства. Правовая база, принимаемая во внимание Оценщиком при подготовке настоящего отчета, включает в себя следующие нормативные акты:

Таблица №4 - Применяемые законы и стандарты оценочной деятельности.

№ п/п	Наименование документа	Обоснование применения
1	Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (с изменениями).	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
2	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования проведения оценки (ФСО №1)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297.	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
3	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298.	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
4	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299 (с изменениями).	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
5	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
6	Свод Стандартов и Правил Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015).	Обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности членами ООО «Российское общество оценщиков»
7	Европейские стандарты оценки 2016 (ЕСО 2016).	Обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности, в части не противоречащей национальному законодательству, сертифицированными оценщиками TEGoVA

5.3. ПРИМЕНЯЕМАЯ МЕТОДОЛОГИЯ. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Для оценки стоимости объектов недвижимости используются общепринятые в международной оценочной практике подходы: **затратный, рыночный (сравнительный) и доходный.**

В соответствии с заданием на оценку определяется рыночная стоимость объекта недвижимости. Для оценки стоимости объектов недвижимости используются общепринятые в международной оценочной практике подходы: затратный, рыночный (сравнительный) и доходный.

Затратный подход. Подход к оценке по затратам, базируется на оценке стоимости строительства объекта недвижимости, аналогичного оцениваемому, по ныне существующим ценам. При этом подходе определяется стоимость строительства объектов аналогичных имеющимся зданиям, далее вычитается накопленный износ. Затем рассчитывается стоимость земельного участка под объектом. Получившаяся суммарная величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

В основу затратного подхода положен принцип “замещения”, согласно которому благоразумный покупатель не станет платить за объект дороже по сравнению с затратами на приобретение соответствующего участка (или права аренды на него) под застройку и возведение аналогичного по своему назначению, качеству и полезности объекта недвижимости в приемлемые сроки.

Сравнительный подход. Сравнительный подход применяется для определения стоимости объектов путем сопоставления цен недавних продаж аналогичного имущества на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый объект большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности объект. Подход применяется при оценке стоимости объектов недвижимости, для которых на открытом рынке имеется информация о реализации объектов, схожих по функциональному назначению и конструктивам с оцениваемыми объектами.

Доходный подход. При оценке с позиций доходного подхода во главу угла ставится доход как основной фактор, определяющий величину стоимости объекта, т.е. как основной принцип здесь применяется оценочный принцип ожидания. Чем больше доход, приносимый объектом оценки, тем больше величина его рыночной стоимости при прочих равных условиях. При этом имеют значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, возникающих при получении данного дохода. Технологически доходный подход – это определение **текущей** стоимости будущих доходов. Денежные потоки возникают:

- а) в результате использования собственности;
- б) возможной дальнейшей ее перепродажи.

Подход применяется при оценке стоимости объектов недвижимости, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за объекты недвижимости аналогичного качества или анализа результатов коммерческой деятельности объекта уровень этой категории доходов.

При оценке рыночной стоимости оцениваемого объекта, в соответствии с имеющейся на рынке информацией и с учетом особенностей оцениваемого объекта был применен затратный подход с использованием **метода сравнительной единицы**, предполагающего расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичных зданий и сооружений, с учетом рыночной стоимости

земельного участка. Анализ рыночной информации показал, что данный метод для оцениваемого имущества является наиболее целесообразным, корректным и точным, в данной ситуации он наилучшим образом отражает рыночную ценовую ситуацию на дату оценки. Объект оценки представляет собой два капитальных здания, расположенных на едином земельном участке. Применяемый в отчете метод затратного подхода в соответствии с современной методологией оценки позволяет адекватно рассчитать восстановительную стоимость зданий, оценить степень накопленного износа и устареваний объектов капитального строительства. Расчет стоимости земельного участка производится методом сравнительных продаж сравнительного подхода оценки, который позволяет определить его рыночную стоимость с учетом всех основных ценовых факторов, в том числе с учетом местоположения земельного участка. Выявлено, что имеется достаточное количество предложений к продаже свободных от застройки земельных участков на местном рынке, что позволяет корректно рассчитать рыночную стоимость оцениваемого земельного участка в соответствии с вариантами его наиболее эффективного использования. Данные обстоятельства определяют выбор и применение метода сравнительной единицы затратного подхода для оцениваемого объекта.

Оцениваемым объектом является имущественно-земельный комплекс, представленный многоквартирным жилым домом, не введенным в эксплуатацию, а также зданием склада мельницы, расположенным на едином земельном участке. Выявлено, что на момент оценки в многоквартирном жилом доме завершены общестроительные работы, однако чистовые отделочные работы выполнены не полностью, отсутствуют сантехнические приборы, внутренние двери и т.д., встроенные коммерческие помещения также находятся в состоянии предчистовой отделки. На локальном рынке недвижимости г.Усть-Лабинска и Усть-Лабинского района на момент оценки не обнаружено цен сделок (предложений к продаже) с подобными объектами, как по продаже подобных объектов так и по их аренде. Данная ситуация не позволяет корректно применить методы доходного и сравнительного подходов.

5.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ДОКУМЕНТОВ.

В ходе оценки использованы следующие документы, характеризующие объекты оценки:

- *Свидетельство о государственной регистрации права собственности на Здание мельницы, литер А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, а, а1, общей площадью 1127,2 кв.м серия 23-АД №237515 от 22.08.2007 г.;*
- *Свидетельство о государственной регистрации права собственности на недостроенный жилой дом 16-ти квартирный, литер В, общей площадью застройки 560,3 кв.м., степень готовности объекта 12%, серия 23-АД №632499 от 10.04.2008 г.;*
- *Свидетельство о государственной регистрации права собственности на 1/100 общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 5799 кв.м серия 23-АЕ №722387 от 14.04.2009 г.;*
- *Свидетельство о государственной регистрации права собственности на 99/100 общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 5799*

кв.м серия 23-АЕ №693445 от 07.04.2009 г.;

- Технический паспорт домовладения филиала ГУП КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по Усть-Лабинскому району по состоянию на 16.02.2012 г. на недостроенный жилой дом 16-ти квартирный, литер В;
- Копия технического паспорта филиала ГУП КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» по Усть-Лабинскому району по состоянию на 06.03.2007 г. на здание мельницы, литер А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, а, а1;
- Кадастровая выписка о земельном участке по состоянию на 28.08.2013 г. №2343/12/13/-751812;
- Определение Арбитражного суда Краснодарского края от 06.04.2017г. по делу №А32-24579/2012-14/642-Б;
- Определение Арбитражного суда Краснодарского края от 07.07.2017г. по делу №А32-24579/2012-14/642-Б;
- Справка ОАО Райпищекомбинат «Усть-Лабинский» о балансовой стоимости по состоянию на 01.10.2017г.;
- Справка ОАО Райпищекомбинат «Усть-Лабинский» о подведенных коммуникациях.
- Письмо ОАО Райпищекомбинат «Усть-Лабинский» №АУ23-537/17-66К от 12.10.2017г.

Таблица №5 - Дополнительный перечень источников информации для расчета

Источник информации	Наименование, вид документа, информации
Веб сайты Интернета	http://www.domofond.ru , http://www.avito.ru , http://www.kayan.ru , http://www.rosrealty.ru , http://krasnodar.dorus.ru , http://www.1rc.ru
Методическая литература	- Сборник УПВС №18 «Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства». Москва -1970; - Сборник УПСС «Ко-Инвест» «Жилые дома». Москва – 2016г.; - Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», вып.100, 2017г.; - СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений».

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 ст. 209, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом.

В настоящее время оцениваемые здание склада мельницы, лит. А3, 16-ти квартирный дом со встроенным торговым помещением, лит. В находятся в

собственности ОАО Райпищекомбинат «Усть-Лабинский», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности на здание мельницы, серия 23-АД №237515 от 22.08.2007 г., Свидетельством о государственной регистрации права собственности на недостроенный жилой дом 16-ти квартирный, литер В, серия 23-АД №632499 от 10.04.2008 г. и данными Заказчика. Земельный участок кадастровый №23:35:0525010:51, на котором расположены здания, находится в собственности ОАО Райпищекомбинат «Усть-Лабинский», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности на земельный участок, общей площадью 5799 кв.м серия 23-АЕ №722387 от 14.04.2009 г., данными кадастровой выписки №2343/12/13-751812 от 28.08.2013г.

В отношении оцениваемого земельного участка имеется обременение в виде залога в пользу Шульгина К.Б. согласно данным Определения Арбитражного суда Краснодарского края по делу №А32-24579/2012-14/642-Б от 07.07.2017г.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 06.04.2017 Дело № А32-24579/2012-14/642Б в отношении ОАО Райпищекомбинат «Усть-Лабинский» введена процедура внешнего управления.

6.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Оценщиками произведено определение рыночной стоимости объекта недвижимости, представляющего собой многоквартирный жилой дом со встроенным торговым помещением этажностью в три этажа, а также здание склада мельницы, лит.А3, расположенные на земельном участке общей площадью 5 799 кв.м. Оцениваемый объект недвижимости располагается по адресу: РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, 83.

Текущее использование объекта недвижимости – в последнее время оцениваемые объекты недвижимости не использовались по своему прямому назначению. Здание склада мельницы, лит.А3 используется в качестве мастерской и СТО. На момент оценки объект эксплуатируется и находится в удовлетворительном техническом состоянии. Здание 16-ти квартирного дома с встроенным торговым помещением не эксплуатируется, общестроительные работы завершены, объект на момент оценки не сдан в эксплуатацию. Многоквартирный дом находится в отличном техническом состоянии. Подробное описание технического состояния, конструктивов здания приведены ниже.

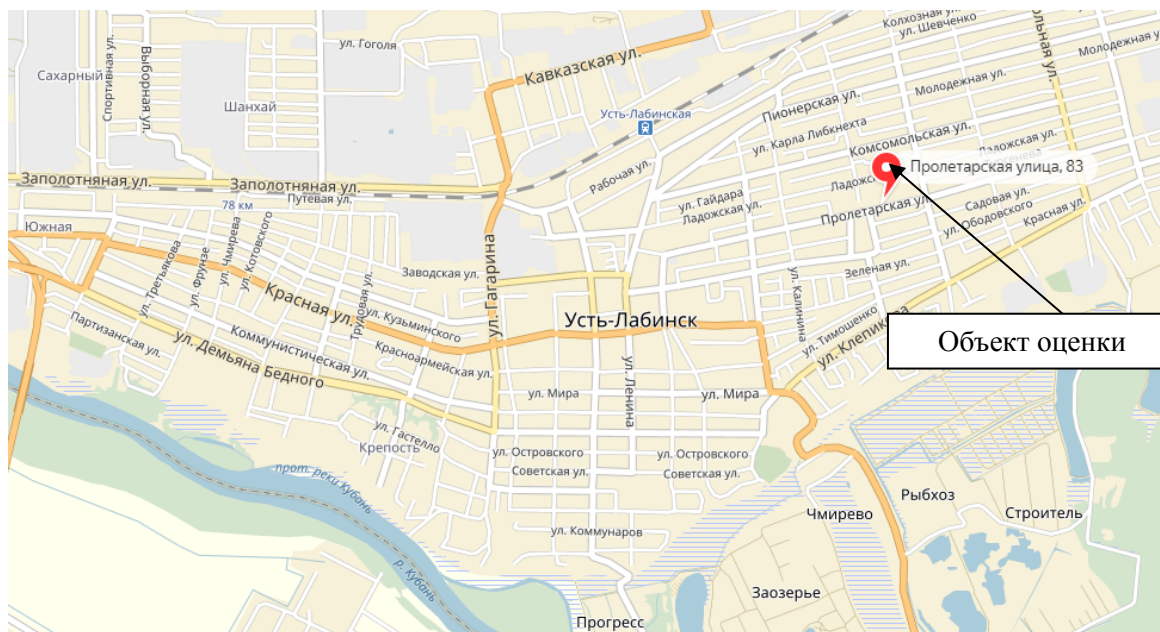


Рисунок 1 - Схема расположения оцениваемого объекта на территории г. Усть-Лабинск (<http://maps.yandex.ru>)

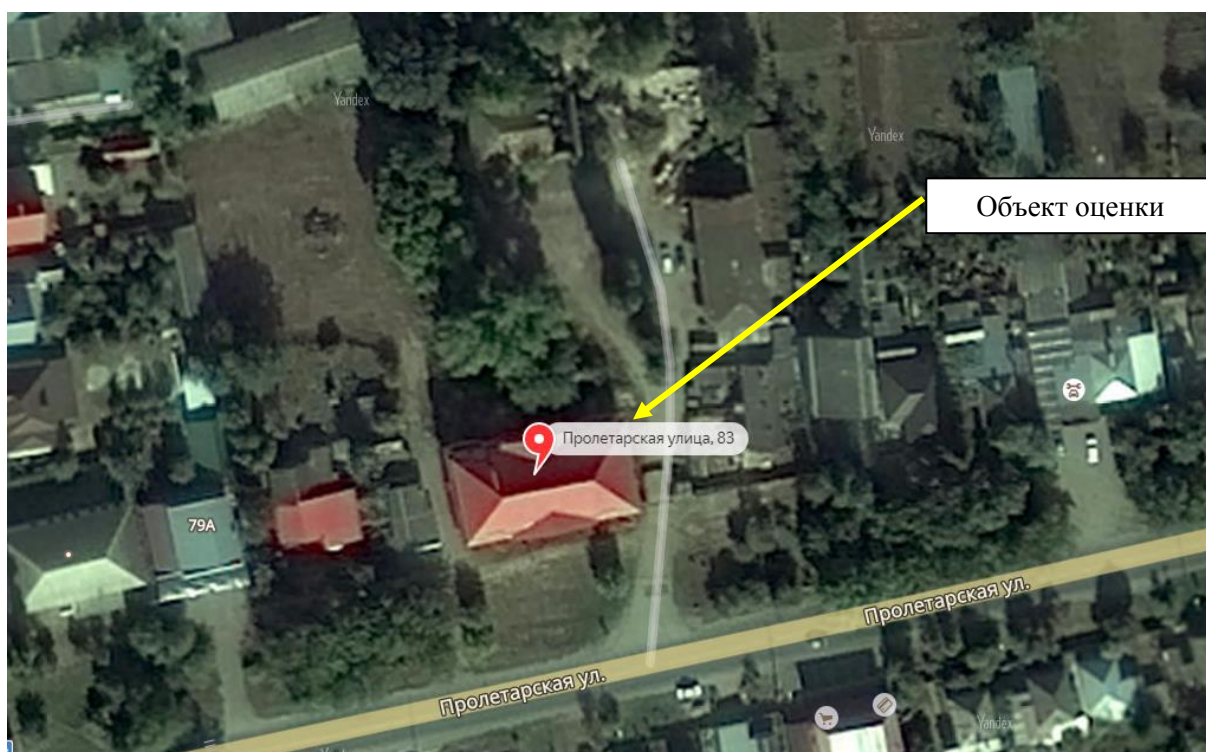
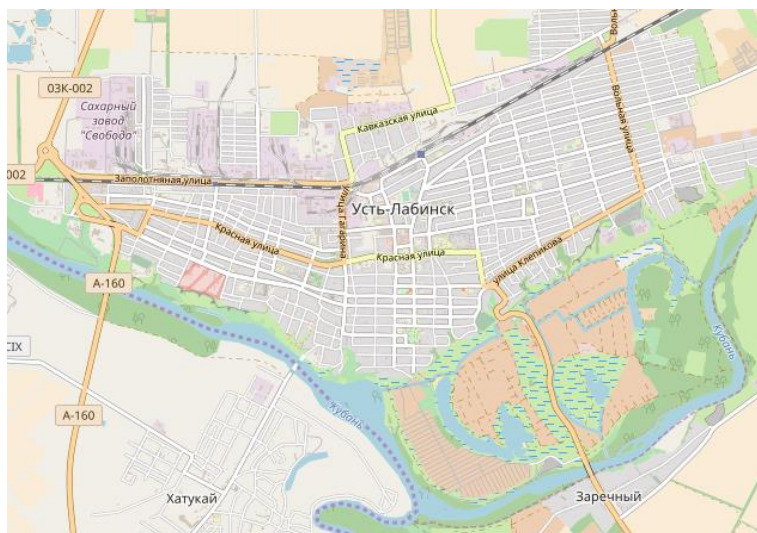


Рисунок 2 - Схема расположения оцениваемого объекта на территории г. Усть-Лабинска (материалы космостъемки - <http://maps.yandex.ru>)

Оцениваемый объект расположен в г. Усть-Лабинске. В районе находится одно городское поселение с административным центром района городом Усть-Лабинском и 14 сельских поселений, объединяющих 37 сельских населенных пунктов. Усть-Лабинский район граничит с Тбилисским, Курганинским, Динским, Кореновским, Выселковским районами, Шовгеновским и Красногвардейским районами Республики Адыгея.



Численность населения - более 116 тысяч человек.

Общая площадь территории района - 1511 кв. км, в том числе 116 тысяч гектаров пашни.

Основные отрасли, формирующие экономический потенциал и налогооблагаемую базу района: сельское хозяйство, пищевая и перерабатывающая промышленность, промышленность строительных материалов.

Бюджетообразующие предприятия: ООО «Управляющая компания «АгроХолдинг «Кубань», ОАО «Агрообъединение «Кубань», СПК СК «Родина», СПК «Колхоз «Восток», ПЗ ФГУП «Ладожское», ООО «ОПХ им. К.А. Тимирязева», ЗАО «Сахарный завод «Свобода», ОАО «Усть-Лабинский комбинат хлебопродуктов», ООО «НПО «Семеноводство Кубани», ООО «Эфиромаслоэкстракционный комбинат «Флорентина», ООО «Молочный комбинат «Традиция», ООО «Главстрой Усть-Лабинск» (завод по производству газобетонных блоков), ОАО «Ладожский элеватор», ООО «Ладожское зверохозяйство», ОАО «ДРСУ», ООО «Дорметалл», ООО «КУБ», ООО «Очистные сооружения канализации», ОАО «Предприятие «Усть-Лабинскрайгаз».

В районе работают Центральная районная больница, стоматологическая поликлиника, взрослая и детская поликлиники, Ладожская районная больница, Суворовская участковая больница, 11 амбулаторий и 8 фельдшерско-акушерских пунктов.

В районе 36 школ, 2 межшкольных учебных комбината, 34 детских сада, центр детского творчества «Созвездие», детско-юношеская спортивная школа, станция юннатов, 2 профессиональных училища в станицах Ладожской и Некрасовской, центр детского отдыха «Тополек». Работают Усть-Лабинский социально-педагогический колледж и Усть-Лабинский филиал Брюховецкого аграрного колледжа.

В районе 20 культурно-досуговых центров, районный Дворец культуры «Кубань», городской Дом культуры, 2 детских школы искусств, 2 детских музыкальных школы, 1 детская художественная школа, 21 библиотека, историко-краеведческий музей.

Спортивную подготовку осуществляют Центры «Кубань» и «Факел», ДЮСШ «Виктория», универсальный спорткомплекс «Старт», 13 спортивных центров в поселениях района.

Объект оценки расположен южнее железной дороги, в нижней части города, по ул. Пролетарской. В незначительном удалении имеется остановка общественного транспорта. В непосредственной близости располагаются объекты производственно-складского назначения, магазины, кафе. Подъезд к объекту оценки осуществляется по ул. Пролетарской и Пушкина.

Транспортная доступность оценивается как хорошая. Уровень развития окружающей инфраструктуры средний. Уровень привлекательности района с учетом функционального назначения объектов недвижимости и окружения оценивается как средний.

Территория, на которой расположены оцениваемые улучшения, частично замощена и огорожена. К оцениваемым объектам подведены центральные инженерные коммуникации – электроснабжение, водоснабжение, канализация.

Таблица №6. Описание оцениваемого здания мельницы.

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Площадь застройки, м2	Объем, м3	Общая площадь, м2
1	Здание склада мельницы, лит.А3	367	1 762,0	327,30

Таблица №7. Описание оцениваемого многоквартирного жилого дома.

Наименование	Площадь, кв.м	Строительный объем, куб.м
Многоквартирный жилой дом	1 279,5	4493
- общая площадь жилых помещений (квартир)	777,6	
- общая площадь нежилых помещений	400,6	
- площадь мест общего пользования	101,3	
- площадь балконов, лоджий, веранд и террас	58,0	

Таблица №8. Распределение квартир по площади жилого здания по числу комнат.

Наименование	Количество	Площадь, кв.м
Однокомнатные квартиры	12	547,6
Двухкомнатные квартиры	4	230

ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА.

Оценщиками проведено обследование оцениваемого здания с определением фактического технического состояния строительных конструктивов на момент оценки.

В данном отчете применен метод расчета физического износа на основании «Правил оценки физического износа жилых зданий» и ВСН 53-86 Госгражданстроя (Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при ГОССТРОЕ СССР. Москва. 1990). Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в % от общей восстановительной стоимости определяются для объектов рассчитанных по сборникам УПВС согласно табличных данных соответствующих сборников. Состояние конструктивных элементов на дату оценки определяется по результатам внешнего осмотра объекта на местности.

Физический износ здания определяется по формуле:

$$\Phi_z = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} \times L_i / 100$$

Φ_z – физический износ здания, %

Φ_{ki} – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %

L_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции

n – число отдельных конструкций, элементов и систем в здании.

Полученный результат износа округляется до 1 %

В общем виде износ оцениваемых объектов определяется по формуле:

$$OI = 1 - (1 - IF) \times (1 - IFy) \times (1 - IB)$$

где: ОИ – накопленный износ;

ИФ – физический износ, в процентах;

ИФу – функциональный износ, в процентах;

ИБ – внешний износ, в процентах.

Внешний износ - обусловлен негативным влиянием внешней (экономической) среды. В зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев бывает неустранимым, но в ряде случаев может исчезнуть из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды. В связи с характеристиками внешнего износа он определяется в целом для всего оцениваемого производственного комплекса и определяет степень уменьшения полезности его элементов в результате действия внешних факторов - изменения рыночных, финансовых, законодательных, экологических и прочих условий функционирования.

Функциональный износ – несоответствие объемно-планировочного или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации здания, сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. Функциональный износ определяется как “потеря в стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а так же качественными недостатками использованных материалов”.

Признаков внешнего и функционального износов при оценке данных объектов не обнаружено.

Таблица №9 - Описание конструктивных элементов и расчет физического износа оцениваемых зданий.

№ п/п	Наименование элементов объекта	Уд.вес кон-н по УПВС	Описание конструктивов	Результаты осмотра	% износа	Среднев зв. % износа
Здание мельницы						
1	Фундаменты	12	Кирпичный	Глубокие трещины, неравномерная осадка с общим прогибом стены до 0,02 ее длины	50	6,00
2	Стены, перегородки и колонны	34	Кирпичные	Выветривание швов, сколы, выбоины, незначительное отклонение от вертикали и выпучивание стен.	50	17,00
3	Покрытия и перекрытия	19	Деревянные утепленные	Трещины по всему покрытию. Ширина трещин более 2 мм.	55	10,45
4	Кровля	6	Шиферная 50%, металлическая 50%.	Массовые протечки кровли. Частичное скалывание древесины в узлах балок	55	3,30
5	Полы	12	Бетонные	Массовые глубокие трещины и выбоины.	55	6,60
6	Проемы	10	Окна - одинарные глухие	Оконные переплеты, коробка и подоконная доска полностью	60	6,00

			окрашенные, глухие; двери - простые окрашенные.	поражена гнилью и жучком. Полное расшатывание дверных полотен и коробок (колод.)		
7	Отделочные работы	2	Окраска, штукатурка	Отслаивание значительной части отделочных слоев. Следы протечек, ржавые пятна.	70	1,40
8	Электротехнические работы	2	Скрытая проводка	Требуется замена проводки, в связи с износом большей части сетей электроснабжения.	70	1,40
9	Прочие работы	3	Бетонная отмостка.	Выбоины, трещины, прорастание поверхности травой.	65	1,95
	Итого (1+...9)	100				54,10
	Физический износ	54%				
16-квартирный дом с встроенным торговым помещением						
1	Фундаменты	11,02	Железобетонный сборный	Мелкие трещины в цоколе.	10	2,20
2	Каркас, стены и перегородки	19,24	Железобетонный каркас, пеноблоки	Следы увлажнения, поверхность частично поражена плесенью и грибом.	10	3,85
3	Перекрытия и покрытия	18,70	Междуэтажные – железобетонные, чердачные – деревянные утепленные.	Следы увлажнения местами. Частичное повреждение плесенью поверхности.	10	3,74
4	Кровля	2,23	Металлопрофиль.	Ослабление крепления отдельных листов к обрешетке.	10	0,45
5	Лестницы, балконы, лоджии	3,02	Неостекленные балконы, лестницы железобетонные монолитные.	Мелкие сколы и трещины в поверхности ограждения балконов, загрязнения штукатурного слоя.	10	0,60
6	Проемы	10,39	Окна - пластиковые спаренные двустворчатые, входные двери квартир - металлические.	Незначительные дефекты, загрязнения металлопластиковых поверхностей, фурнитура частично повреждена. Дверное полотно наружной двери деформировано, местами наблюдается коррозия.	10	2,08
7	Полы	4,63	Бетонные	Незначительные трещины и выбоины местами.	10	0,93
8	Отделочные работы	9,16	Оштукатурено, в местах общего пользования стены окрашены известковым раствором.	Частичное отсутствие отделочных работ. Развитие плесени в некоторых помещениях, в связи с отсутствием консервации в период простоя здания.	10	1,83
9	Внутренние и санитарно-технические устройства	22,00	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Незначительные дефекты поверхности трубопроводов.	10	4,40
	Итого (1+...9)	100				10,0
	Физический износ	10%				

6.3. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

Оцениваемый земельный участок, расположен по адресу: РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, 83. Земельный участок кадастровый № 23:35:0525010:51 находится в собственности ОАО Райпищекомбинат «Усть-Лабинский», что подтверждается Свидетельством о

государственной регистрации права собственности на земельный участок, общей площадью 5799 кв.м серия 23-АЕ №722387 от 14.04.2009 г.

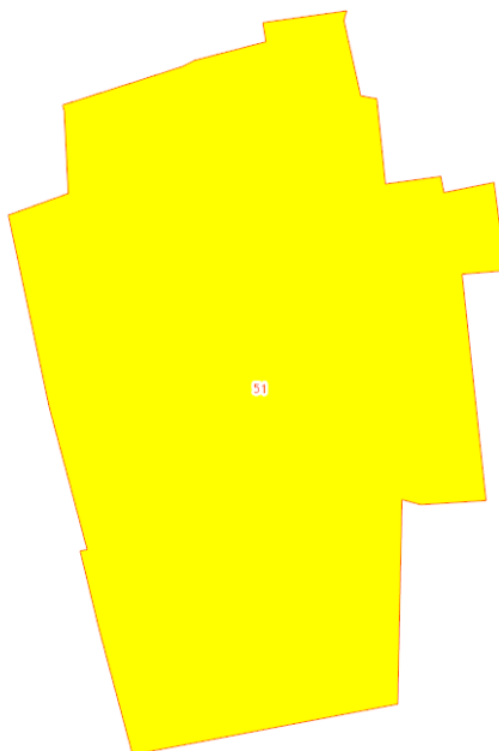


Рисунок 3 – Схема земельного участка (данные Публичной кадастровой карты, <http://pkk5.rosreestr.ru>)



Рисунок 4 – Расположение оцениваемого участка в кадастровом квартале (данные Публичной кадастровой карты, <http://pkk5.rosreestr.ru>)

В соответствии с данными Публичной кадастровой карты и информацией Заказчика оцениваемый земельный участок имеет следующие характеристики:

Земельный участок кадастровый номер 23:35:0525010:51

Площадь земельного участка – 5 799 кв.м.

Вид права – собственность.

Собственник – ОАО Райпищекombинат «Усть-Лабинский»;

Категория земель - земли населенных пунктов.

Разрешенное использование – для эксплуатации малоэтажного многоквартирного жилого дома и помещений торговли

Фактическое использование – для эксплуатации малоэтажного многоквартирного жилого дома и помещений торговли

Топография местности - рельеф участка спокойный.

Кадастровая стоимость – 1 059,27 руб/кв.м. (данные Публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru/>).

Топография местности - рельеф участка спокойный.

Сервитуты, обременения – находится в залоге у Шульгина К.Б. согласно данным Определения Арбитражного суда Краснодарского края по делу №А32-24579/2012-14/642-Б от 07.07.2017г.

Обеспеченность инженерными коммуникациями:

Подключен к централизованным коммуникациям: электричество, водоснабжение канализация.

7. СОЦИАЛЬНО – ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

7.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2017 ГОДА

Рост ВВП во 2кв17 составил 2,5% г/г, оказавшись достаточно близким к оценке Минэкономразвития (2,7% г/г) и существенно превысив ожидания аналитиков (консенсус Bloomberg составлял 1,7% г/г). Увеличение производственной активности во 2кв17 наблюдалось во всех основных отраслях, за исключением сельского хозяйства, на динамике которого негативно отразилась нетипично холодная погода в мае-июне.

В июле произошло некоторое замедление темпов экономического роста. По оценке Минэкономразвития, в июле темпы роста ВВП снизились до 1,5% г/г. Вклад в замедление роста по сравнению с показателями апреля-июня внесла более слабая динамика сельского хозяйства, промышленности, торговли, которая была отчасти компенсирована увеличением темпов роста в строительстве. При этом ухудшение годовой динамики было наиболее выраженным в обрабатывающей промышленности.

В то же время июльские данные вряд ли стоит интерпретировать как смену позитивного тренда. Опережающие индикаторы производственной активности в промышленности свидетельствуют о возможном ускорении роста промышленности в августе. В сельском хозяйстве, динамика которого в настоящее время сдерживается запозданием уборочных работ, нормализация ситуации ожидается уже в августе-сентябре.

Потребительский спрос в июле продолжил восстанавливаться. Годовой прирост оборота розничной торговли в июле составил 1,0% г/г (1,2% г/г в июне). Восстановление происходит в основном за счет роста спроса на товары длительного пользования (темп роста продаж легковых автомобилей в июле достиг 18,6% г/г).

Расширение потребительского спроса происходит на фоне роста реальных заработных плат и восстановления розничного кредитования.

Рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту. Безработица остается на исторически минимальных уровнях как в абсолютном (около 4 млн. человек), так и в относительном выражении (5,4% sa от численности рабочей силы в июле). При этом с апреля текущего года сформировалась тенденция к сокращению численности занятого населения, что в условиях экономического роста свидетельствует об увеличении производительности труда.

Во 2кв17 рост инвестиций в основной капитал ускорился до 6,3% г/г с 2,3% г/г в 1кв17. Показатель роста инвестиций значительно превысил ожидания участников рынка (2,8% г/г Bloomberg-консенсус), однако оказался близок к оценке Минэкономразвития (5-6%). Благоприятные условия для восстановления инвестиционной активности создали снижение общей макроэкономической неопределенности, смягчение финансовых условий наряду с эффектом от укрепления рубля в начале текущего года. В июле продолжился рост инвестиционного спроса, в первую очередь за счет восстановления строительного комплекса. Динамика инвестиций в основной капитал за год может существенно превысить текущий прогноз (2,0%).

Производственная активность

Данные по ВВП за 2кв17 подтвердили существенное ускорение экономического роста, на которое ранее указывала динамика помесечных индикаторов. По предварительной оценке Росстата, рост ВВП в апреле-июне составил 2,5% г/г по сравнению с 0,5% г/г в 1кв17 и оказался близок к оценкам Минэкономразвития (2,7% г/г, см. «Картину экономики» за июнь 2017 года). При этом данные по ВВП за второй квартал превысили прогнозы участников рынка, которые ожидали менее выраженного ускорения темпов экономического роста (1,7% г/г, по данным опроса Bloomberg). Увеличение производственной активности во 2кв17 наблюдалось во всех основных отраслях, за исключением сельского хозяйства, на динамике которого негативно отразилась нетипично холодная погода в мае-июне.

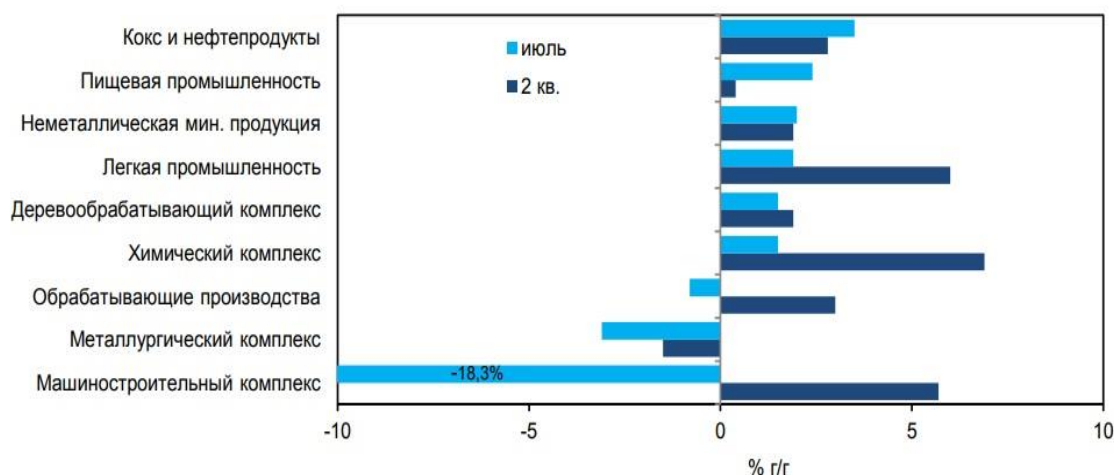
В июле произошло некоторое охлаждение экономической активности по сравнению со 2кв17. По оценке Минэкономразвития, рост ВВП в июле составил 1,5% г/г. Вклад в замедление роста по сравнению с показателями апреля-июня внесла более слабая динамика промышленности, торговли и сельского хозяйства, которая была отчасти компенсирована увеличением темпов роста в строительстве.

Тенденция к замедлению была наиболее выраженной в промышленности. Темп роста индекса промышленного производства в июле снизился до 1,1% г/г (-1,8% м/м sa) после уверенного роста в апреле-июне (3,8% г/г). Наиболее существенное ухудшение годовой динамики продемонстрировала обрабатывающая промышленность, однако замедление наблюдалось также в добыче полезных ископаемых, электроэнергетике и водоснабжении.

Добыча полезных ископаемых (+4,0% г/г, -0,4% м/м sa) в июле сдерживалась динамикой нефтяной отрасли, где продолжается стагнация ввиду выполнения Россией договоренностей ОПЕК. Рост добычи металлических руд также замедлился на фоне спада металлургического комплекса. При этом поддержку добывающим производствам оказывало сохранение высоких темпов роста в газовой отрасли, а

также ускорение роста добычи угля на фоне благоприятной ценовой конъюнктуры на внешних рынках.

Выпуск обрабатывающей промышленности в июле показал заметный спад (-0,8% г/г, -2,9% м/м sa) после динамичного роста во 2кв17. Наибольший отрицательный вклад в динамику обрабатывающих отраслей в июле внес машиностроительный комплекс (-18,3% г/г). Особенно выраженным было падение производства транспортных средств, однако оно происходило в основном за счет товарных групп, которые традиционно характеризуются высокой волатильностью выпуска (грузовые автомобили, автобусы). При этом продолжался рост производства легковых автомобилей и кузовов для автотранспортных средств, что согласуется с данными о восстановлении автомобильного рынка (см. раздел «Потребительский спрос»). Еще одним фактором июльского ухудшения динамики обрабатывающих отраслей стало продолжающееся снижение выпуска в металлургическом комплексе (-3,1% г/г), который демонстрирует отрицательные годовые темпы роста на протяжении всего 2017 года. Поддержку динамике обрабатывающих производств оказывала пищевая промышленность (+2,4% г/г), где наблюдался отскок после июньского провала, а также производство кокса и нефтепродуктов (+3,5% г/г).



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рисунок 5 – Динамика обрабатывающих отраслей

Наиболее неожиданным оказалось ухудшение динамики в химическом комплексе, который на протяжении длительного времени являлся одним из локомотивов роста обрабатывающей промышленности. Рост отрасли резко замедлился в июле (1,5% г/г) по сравнению со 2кв17 (6,9% г/г), при этом месячное падение с устранением сезонности (-2,5% м/м sa) стало максимальным с июня 2015 года. В то же время имеющиеся данные о ситуации на внешних и внутренних рынках в июле пока не дают оснований делать заключение о переломе тренда в химическом комплексе. Одной из причин июльского спада мог стать отложенный эффект укрепления рубля в начале года. Химическая промышленность, в значительной степени ориентированная на экспорт, получила весомые конкурентные преимущества начиная с 2015 года благодаря более слабому рублю, что нашло отражение в высоких темпах роста выпуска на протяжении последних двух лет (см. «Картину экономики» за апрель 2017 года). При этом укрепление валютного курса в первом полугодии 2017 года, вероятно, оказало негативное влияние на конкурентоспособность отрасли на внешних рынках. Крепкий рубль мог

отрицательно сказаться и на динамике других производств, чувствительных к ситуации на валютном рынке, – деревообрабатывающей и легкой промышленности, которые также снизили производство в июле. Вместе с тем данный эффект носит временный характер и, учитывая коррекцию валютного курса начиная с мая текущего года, должен быть исчерпан в ближайшие месяцы.

В то же время опережающие индикаторы производственной активности в промышленности свидетельствуют о возможном ускорении роста в августе. Индекс РМІ обрабатывающих отраслей в июле достиг максимального за последние полгода значения (52,7), в том числе за счет роста новых заказов и объема незавершенного производства. Индекс предпринимательской уверенности Росстата показывает улучшение настроений бизнеса по отношению к аналогичному периоду предыдущего года. Индекс промышленного оптимизма ИЭП также остается в положительной области, несмотря на некоторую коррекцию в июле и августе. Темп роста потребления электроэнергии с коррекцией на сезонный, календарный и температурный фактор ускорился с 1,2% г/г в июле до 2,4% г/г в августе. Таким образом, июльские данные вряд ли стоит интерпретировать как смену позитивного тренда. В последующие месяцы Минэкономразвития ожидает нормализацию производственной активности по мере исчерпания действия временных факторов.

О ситуации в сельском хозяйстве

Индекс производства продукции сельского хозяйства второй месяц подряд демонстрирует снижение. В июле производство сельхозпродукции снизилось на 2,9 % г/г (-1,3 % г/г в июне). В помесечном выражении снижение составило -0,4 % м/м второй месяц подряд (с исключением сезонного и календарного факторов) после околонулевой динамики в апреле-мае.

В июне и июле выпуск продукции сельского хозяйства сдерживался запозданием начала уборочных работ. Неблагоприятные погодные условия, такие как низкая температура и интенсивные осадки на территории ряда субъектов Российской Федерации, способствовали более позднему созреванию сельскохозяйственных культур и, как следствие, сдвинули в среднем на 2-3 недели начало уборочных работ. В результате показатели сбора многих сельскохозяйственных культур существенно отстают от календарного графика. По данным Росстата, по состоянию на 1 августа зерновые и зернобобовые были скошены с площади 6,4 млн. гектаров, или 21,7% от площади посевов. На 1 августа 2016 года данный показатель составлял 8,9 млн. гектаров, или 29,7% от площади посевов. Запоздание начала уборочной кампании наблюдается также по картофелю и другим овощам.

В течение августа отставание сбора урожая от календарного графика постепенно сокращается, что должно положительно сказаться на объеме производства продукции сельского хозяйства. В частности, отставание в объеме производства зерновых и зернобобовых от показателей прошлого года сократилось до 1,2% на 24 августа по сравнению с 14,7% на 1 августа. Увеличение намолота связано не только с нормализацией хода уборочной кампании, но и с более высокими показателями урожайности в данной товарной группе (37,4 ц/га на 24 августа 2017 года по сравнению с 30,0 ц/га на ту же дату 2016 года). Показатели сбора картофеля также начинают сближаться с календарной нормой, при этом

урожайность данной культуры в целом близка к уровням прошлого года. Таким образом, можно ожидать улучшения ситуации в производстве продукции сельского хозяйства уже в августе-сентябре.

Потребительский спрос

В июле потребительский спрос продолжил восстановление. Годовой прирост оборота розничной торговли в июле составил 1,0% г/г (1,2% г/г в июне), с исключением сезонного фактора динамика околонулевая. Восстановление происходит в основном за счет роста спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей достиг 18,6% г/г). Потребление населением платных услуг в целом остается на уровне прошлого года.

Вместе с тем косвенные индикаторы указывают на более активный рост потребительского спроса. Индикатор потребительской активности «спрос-запрос»¹, построенный на основе данных о частоте интернет-запросов по отдельным товарным группам, в июле вырос до 102,2, отыграв июньское падение, а по данным за первые 16 дней августа достиг максимального значения (108,4 пункта) с начала 2014 года. Активизация поисковых запросов наблюдалась как в товарах, так и услугах.

Оживлению потребительского спроса способствует динамика реальных заработных плат, которые находятся в зоне роста с середины прошлого года. Предварительные оценки Росстата указывают на дальнейшее ускорение роста реальных заработных плат в июле до 4,6% г/г по сравнению с 3,9% г/г в июне (уточненные данные). Благоприятная динамика реальной заработной платы обеспечивается не только снижением инфляции, но и высокими темпами роста номинальных заработных плат (8,4% г/г и 8,6% г/г в июне и июле, соответственно). В целом за 7 месяцев 2017 года заработная плата работников организаций увеличилась на 3,0% г/г в реальном выражении, номинальный прирост составил 7,5% г/г. В то же время реальные располагаемые доходы за январь-июль сократились на 1,4% г/г, однако, по оценке Минэкономразвития, с исключением доходов от продажи валюты и недвижимости на вторичном рынке снижение было более умеренным (на 0,2% г/г).

Восстановление экономики обеспечивается ростом производительности труда, в то время как рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту. Безработица остается на исторически минимальных уровнях как в абсолютном (около 4 млн. человек), так и в относительном выражении (5,4% sa от численности рабочей силы в июле). Численность безработных, не имеющих опыта работы («молодежная» безработица), на протяжении последних 12 месяцев остается стабильной на уровне около 1 млн. человек. При этом с апреля текущего года сформировалась тенденция к сокращению численности занятого населения, что в условиях экономического роста свидетельствует об увеличении производительности труда.

В июле сохранилась тенденция к восстановлению кредитования населения. В июле, по оценке Минэкономразвития России с исключением валютной переоценки, портфель розничных ссуд увеличился на 6,9% г/г, при этом рост наблюдался как в ипотеке, так и в других потребительских кредитных продуктах. В то же время темп роста вкладов населения постепенно замедляется. Данные тенденции могут свидетельствовать об отходе от сберегательной модели поведения, что в дальнейшем будет оказывать поддержку потребительскому спросу.

Инвестиционный спрос

Во 2кв17 рост инвестиций в основной капитал ускорился до 6,3% г/г с 2,3% г/г в 1 кв17. Показатель роста инвестиций значительно превысил ожидания участников рынка (2,8%, по данным опроса Bloomberg), однако оказался близок к оценке Минэкономразвития (5-6%, см. «Картину экономики» за июнь 2017 года). Оживление инвестиционной активности в апреле – июне сопровождалось бурным ростом инвестиционного импорта, который за указанный период увеличился на 36,9% г/г в реальном выражении (в 1кв17 рост составил 7,0% г/г). Благоприятные условия для восстановления инвестиционной активности создали снижение общей макроэкономической неопределенности, смягчение финансовых условий наряду с эффектом от укрепления рубля в начале текущего года.

В июле росту инвестиций оказывало поддержку продолжающееся восстановление строительного комплекса. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличивается пятый месяц подряд (в терминах помесечных приростов, очищенных от сезонности). В годовом выражении рост строительства в июле составил 7,1% г/г после 5,3% г/г в июне. Восстановление строительного комплекса положительно отразилось на выпуске строительных товаров, рост которого в июле ускорился до 7,6% г/г (2,3% г/г месяцем ранее), в том числе за счет увеличения производства стальных труб и строительных металлических конструкций и изделий.

Минэкономразвития ожидает сохранения благоприятной динамики в строительстве в ближайшие месяцы, в том числе благодаря оживлению ипотечного кредитования. Во 2кв17 среднемесячный объем вновь выданных ипотечных кредитов, очищенный от сезонности, увеличился на 14,9% по сравнению с 1кв17 и достиг уровней 2014 года. Рост активности на рынке ипотечного кредитования обеспечивался в первую очередь снижением процентных ставок. Ставки по вновь выданным кредитам снизились до 11,3% во 2кв17 по сравнению с 11,8% в 1 кв17 и 12,5% в 2016 году. Некоторое смягчение наблюдалось и по неценовым параметрам: в частности, средневзвешенный срок кредитования в июне достиг максимального значения с июля 2014 года. По данным опроса Банка России, во второй половине года банки ожидают дальнейшего смягчения условий ипотечного кредитования, а также активизации спроса на фоне продолжающегося повышения доступности жилья. В этих условиях оживление ипотечного рынка будет оказывать поддержку жилищному строительству и строительному комплексу в целом.

Выпуск продукции инвестиционного машиностроения в июле несколько замедлился после динамичного роста последних двух месяцев. В июле годовые темпы роста производства машин, оборудования и транспортных средств инвестиционного назначения упали более чем в два раза по сравнению с первым полугодием (до 5,2% г/г с 10,9% г/г в январе-июне). При этом замедление было главным образом связано с динамикой волатильных товарных групп, в том числе грузовых автомобилей и автобусов. Темпы роста производства по другим группам товаров продемонстрировали менее существенное снижение или оставались стабильными.

Предварительные данные таможенной статистики указывают на стабилизацию инвестиционного импорта в июле. Импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья с устранением сезонности в июле остался на уровне предыдущего месяца,

в то время как во 2кв17 среднемесячный темп роста данного показателя составил более 7,5% м/м sa.

По оценкам Минэкономразвития, во второй половине года восстановление инвестиций продолжится более умеренными темпами за счет исчерпания эффекта компенсационного роста. Минэкономразвития ожидает сохранения положительной динамики инвестиций в терминах помесечных приростов в следующие месяцы, однако годовые темпы роста инвестиций несколько снизятся за счет исчерпания эффекта низкой базы начала 2016 года. При этом с учетом успешного первого полугодия динамика инвестиций за год может существенно превысить текущий прогноз Минэкономразвития (2,0%).

Источник информации:

<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2017280801>

7.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2017 ГОДА

Основные тенденции социально-экономического развития края

Статистические данные за первое полугодие свидетельствуют о продолжающейся стабилизации социально-экономической ситуации в крае. Все отрасли экономики демонстрируют устойчивую положительную динамику на протяжении всех шести месяцев текущего года. При этом промышленность, сельское хозяйство, транспортировка и хранение, розничная торговля показали дальнейшее ускорение темпов роста по сравнению с первым кварталом.

За счёт положительной динамики всех отраслей экономики рост ВРП края по оценке составил 102,5%.

Самые высокие темпы роста достигнуты в строительстве – 116,2% на фоне отрицательной динамики, сохранявшейся в отрасли последние три года. Увеличение объемов строительных работ связано, в основном, с продолжающимся строительством Керченского моста и транспортных развязок к нему.

Индекс промышленного производства составил 102,5% (на фоне 103,9% годом ранее). Основное влияние на рост отрасли оказывают обрабатывающие производства, занимающие более 80% в структуре промышленности, с индексом производства 102,6%.

Темпы роста сельскохозяйственного производства составили 101,8% за счёт роста производства молока и яиц (против 103,5% годом ранее).

Все отрасли потребительского рынка края находятся в положительной области развития с начала года. Темпы роста розничной торговли достигли 100,5% на фоне снижения в первом полугодии прошлого года. Ещё выше темпы роста общественного питания – 101,6% (год назад – 100,6%) и платных услуг населению – 102,0% (год назад 102,2%).

Среднемесячная заработная плата одного работника в январе-июне 2017 года оценена Краснодарстатом в размере 29,5 тыс. руб., что на 6,4% превышает уровень оплаты труда в январе-июне прошлого года. В условиях роста потребительских цен на 4,9% реальная заработная плата составила 101,4%.

По оценке Краснодарстата реальные располагаемые денежные доходы населения за этот период снижены на 3,2%.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в январе-июне составил 102,5%, в том числе в обрабатывающих производствах, выпускающих более 80% всей промышленной продукции, – 102,6%.

Из 22 секторов обрабатывающих производств положительная динамика отмечена в 12. Более чем на 10% возрос выпуск продукции в производстве напитков, в производстве кожи и изделий из кожи, в производстве нефтепродуктов, в металлургическом производстве, в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий, в производстве электрического оборудования, в производстве машин и оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования, в производстве мебели. От 0,2% до 2% составил прирост в производстве строительных материалов, производстве резиновых и пластмассовых изделий, производстве химических веществ и химических продуктов.

В 10 секторах допущена отрицательная динамика. При этом в 6 из них падение не превысило 7%: в производстве пищевых продуктов (снижение на 0,2%), производстве текстильных изделий (на 6,9%), производстве одежды (на 6,3%), производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (на 2,2%), производстве готовых металлических изделий (на 0,7%), производстве прочих готовых изделий (снижение на 0,2%).

Наиболее существенное падение объёмов производства сложилось:

в производстве табачных изделий – на 48,3% (в результате падения спроса из-за роста ставки акциза на сигареты и распространения электронных сигарет);

в обработке древесины и производстве изделий из дерева, кроме мебели, – на 11,9% (по причине удорожания продукции в связи с увеличением отпускных цен на сырьё поставщиками леса из Сибири, а также остановкой технологической линии по производству плиты МДФ на крупнейшем предприятии комплекса, работа которой возобновлена в июне 2017 года);

в производстве бумаги и бумажных изделий – на 15,4% (из-за частичной остановки основного предприятия отрасли в связи с модернизацией линии гофрированного картона, а также сокращения заказов у другого предприятия, выпускающего изделия хозяйственно-бытового и санитарного назначения);

в полиграфической деятельности – на 16,6% (в связи с сокращением услуг по печатанию этикеток и ярлыков, а также по печатанию журналов и периодических изданий, выходящих реже четырех раз в неделю).

В добыче полезных ископаемых индекс сложился на уровне 96,8%. Это связано с сокращением добычи природного газа на 9,6% (до 1,4 млрд куб м). Отмечен рост добычи нефти, включая газовый конденсат, – на 2,8% (до 467,9 тыс. тонн), а также гальки и гравия – на 6,2% (до 4,5 млн куб. м), щебня – на 0,3% (до 1,9 млн куб м).

По виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» индекс промышленного производства составил 102,3% к уровню первого полугодия 2016 года.

Выработка электроэнергии в крае снижена на 0,5% и составила 5,7 млрд кВт-ч за счёт снижения на 1,1% объёмов электроэнергии, произведённой электростанциями общего назначения (до 5,4 млрд кВт-ч). При этом увеличилась

выработка электроэнергии блок-станциями (на 7,8%) и локальными электростанциями (на 16,2%).

Потребление электрической энергии составило 13 млрд кВтч (на 2,3% больше, чем год назад), в том числе по категориям потребителей: население – 3,6 млрд кВтч, бюджетные потребители – 1,4 млрд кВтч, промышленность – 1,2 млрд кВтч, прочие – 6,7 млрд кВтч.

Отпуск тепловой энергии в январе-июне увеличен на 18,2% (до 7,9 млн Гкал), в том числе котельными – на 13,9% (до 6,2 млн Гкал), электростанциями – на 37,1% (до 1,7 млн Гкал).

По виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» индекс промышленного производства составил 103,0% к прошлогоднему уровню.

Инвестиции

В первом квартале 2017 года общий объём инвестиций в основной капитал составил 53,3 млрд руб., или 100,3% относительно соответствующего периода прошлого года.

Указанная динамика обеспечена преимущественно за счёт увеличения доли ассигнований из федерального бюджета в рамках ФЦП «Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя до 2020 года» (строительство транспортного перехода через Керченский пролив; строительство авто- и ж/д подходов к Керченскому мосту; модернизация и развитие энергетического комплекса Таманского полуострова), а также отдельных мероприятий, предусмотренных ФЦП «Развитие транспортной системы России в 2010-2020 годы» (комплексная реконструкция участка им. М.Горького – Котельниково – Тихорецкая – Крымская с обходом Краснодарского ж/д узла; ж/д подходов к портам Азово-Черноморского бассейна).

На фоне увеличения доли инвестиций за счёт бюджетных средств – с 13,2% до 17,0% и кредитов банков – с 14,1% до 16,1%, заметно уменьшилась доля инвестиций, направляемых организациями и населением на доленое строительство – с 2,4% до 0,8%. В тоже время улучшение инвестиционного климата по мере стабилизации экономики привело к увеличению доли капвложений за счёт собственных средств предприятий – с 55,9% до 57,9%.

Крупными и средними организациями в первом квартале 2017 года на развитие экономики и социальной сферы края использовано 40,4 млрд руб. инвестиций с темпом роста 104,6%.

Основной объём этих капвложений приходился на отрасли:

транспортировка и хранение – 10,8 млрд руб. или 26,6% всех инвестиций в крае (реализация масштабных проектов: строительство транспортного перехода через Керченский пролив, создание портовой и индустриальной зон порта Тамань, расширение и модернизация нефтепроводных систем, модернизация объектов портовой инфраструктуры порта Туапсе;

производство нефтепродуктов – 9,9 млрд руб. или 24,6% (продолжение долгосрочных программ реконструкции и модернизации Туапсинского, Афицкого и Ильского нефтеперерабатывающих заводов, битумного завода);

сельское хозяйство – 4,2 млрд руб. или 10,4% (за счёт модернизации Краснодарской птицефабрики, строительства тепличных комплексов рядом крупных

сельхозпредприятий, строительства комплекса по хранению, сортировке, упаковке и товарной обработке фруктов, а также приобретения многими другими хозяйствами сельскохозяйственной техники, оборудования, транспортных средств, удобрений, высокопродуктивного семенного материала, племенного поголовья животных, доильных установок);

деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений – 2,5 млрд руб. или 6,2% (весомый объем инвестиций приходится на развитие игровой зоны в Красной Поляне);

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 2,0 млрд руб. или 5,1% (в рамках бюджетных и внебюджетных ассигнований в развитие энергетической инфраструктуры края, в расширение Единой газотранспортной системы России – строительство системы газопроводов «Южный коридор»);

оптовая и розничная торговля – 1,5 млрд руб. или 3,8% (реализация долгосрочной инвестиционной программы крупнейшего ритейлера края, предусматривающей строительство региональных распределительных центров, строительство гипермаркетов, обновление (рестайлинг) внешнего вида магазинов);

От 1% до 2,6% инвестиций приходилось на следующие виды деятельности: образование; производство химических веществ и химических продуктов, металлургическое производство; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов; добыча сырой нефти и природного газа; деятельность по операциям с недвижимым имуществом; производство пищевых продуктов; государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное обеспечение; деятельность в области здравоохранения и социальных услуг; деятельность в области информации и связи.

По данным городских округов и муниципальных районов Краснодарского края в первом квартале 2017 года реализовано 7 крупных (стоимостью свыше 100 млн руб.) инвестиционных проектов на общую сумму 1,4 млрд руб. В результате было создано 185 новых рабочих мест.

Отмечается рост количества реализуемых крупных (стоимостью свыше 100 млн руб.) инвестпроектов. Если на 1 января 2017 года реализовывалось 312 таких проектов, то по итогам 1 квартала их число увеличилось до 341. По сравнению с аналогичным периодом 2016 года количество крупных проектов, находящихся на активной стадии реализации, увеличилось на 103 единицы.

В крае продолжается реализация крупных инфраструктурных проектов:

- строительство транспортного перехода через Керченский пролив; развитие необходимой железно- и автодорожной инфраструктуры на Таманском полуострове;
- развитие Новороссийского транспортного узла;
- строительство нефтяной трубопроводной системы «Юг» и расширение трубопроводной системы «Тенгиз-Новороссийск»;
- создание сухогрузного района морского порта Тамань в рамках ФЦП «Развитие транспортной системы России (2010-2020 годы)»;
- строительство обхода Краснодарского железнодорожного узла в рамках ФЦП «Развитие транспортной системы России (2010-2020 годы)»;
- строительство аэровокзального комплекса аэропорта Анапа.

Строительство

В строительстве объём выполненных работ составил 109,1 млрд руб., что на 16,2% превосходит уровень первого полугодия 2016 года. Основной рост обеспечен в сфере производства строительно-монтажных работ – в 1,6 раза, а также в сфере дорожного строительства – на 27% за счёт строительства моста через Керченский пролив и транспортных подходов к нему.

С начала года введено в эксплуатацию 41 здание нежилого назначения – на 4 меньше, чем год назад. Среди введённых объектов: мощности по производству столярных изделий на 18 тыс. кв. м, торговые предприятия площадью 88,9 тыс. кв. м, общетоварные склады площадью 3,8 тыс. кв. м, торгово-офисные центры площадью 5,3 тыс. кв. м, гостиница на 14 мест, предприятия общепита на 516 мест, детские сады на 460 мест, поликлиники на 225 посещений в смену, спортивные залы площадью 1,5 тыс. кв. м. Проложено 12,3 км газовых сетей, введена нефтяная скважина эксплуатационного бурения.

Зданий жилого назначения введено 5 707, это на 1 144 меньше, чем годом ранее, и связано с увеличением ставок по кредитам на цели жилищного строительства и отказом от приобретения товаров длительного пользования, в первую очередь, жилья. Площадь введённого жилья уменьшилась на 3,8% и составила 2 042,2 тыс. кв. м. Объёмы индивидуального строительства снизились на 7% до 792 тыс. кв. м, многоквартирного жилья – на 1,6% до 1 250,3 тыс. кв. м.

Доля индивидуальных застройщиков в общем объёме всего введённого жилья снизилась до 38,8% (против 40,1% год назад).

Обеспеченность населения жильём в 2016 года составила 25 кв. м в расчёте на одного жителя. Ожидается, что в 2017 году она возрастет до 25,3 кв. м.

В I полугодии 2017 года органами местного самоуправления по Краснодарскому краю выдано 7,4 тыс. разрешений на строительство объектов жилого и нежилого назначения, что в 1,7 раза больше, чем в I полугодии 2016 года.

Сельское хозяйство

Объём производства продукции сельского хозяйства достиг 32,3 млрд руб. и увеличился относительно первого полугодия 2016 года на 1,5%.

Общая посевная площадь под урожай 2017 года в хозяйствах всех категорий составила 3 685,9 тыс. га, или 99,9% к прошлогоднему уровню. В структуре посевов произошли незначительные изменения – увеличилась доля технических культур, а доли картофеля и овощебахчевых, кормовых культур уменьшились.

Посевы озимых зерновых культур уменьшились по сравнению с прошлым годом на 3,5%, из них площадь тритикале сократилась на 42%, озимой пшеницы – на 3,4%, озимого ячменя – на 3,7%.

Яровой сев составил 54% всей посевной площади или 1 977 тыс. га. Площадь яровых зерновых и зернобобовых культур увеличилась на 4,2%, в том числе сорго – на 37,6%, зернобобовых культур – на 63,5%, кукурузы – на 5,2%, в то же время уменьшились площади риса – на 10,4%, ярового ячменя – на 8,5%, овса – на 15,6%, гречихи – на 14,2%, яровой пшеницы – на 18,1%, проса – 27,7%.

В 2017 году меньше посажено овощных культур и картофеля (на 8,2% и 8,1% к 2016 г. соответственно). Сохранилась тенденция сокращения площадей под кормовыми культурами – их посеяно на 4,5% меньше.

Доля сельскохозяйственных организаций в посевной площади края составила 66,5% (сократилась на 0,5 п.п. по сравнению с 2016 годом), личных подсобных хозяйств населения – 3,2% (на 0,3 п.п. меньше); фермерских хозяйств и индивидуальных предпринимателей – возросла до 30,2%.

Сельскохозяйственные организации, как и в предыдущие годы, являются основными производителями зерна (на их долю приходится 64,7% посевов), сахарной свеклы (85,6%), подсолнечника на зерно (61,5%); хозяйства населения – картофеля и овощей (90,5% и 59,4% соответственно).

Уборка озимых культур. В Краснодарском крае наступил самый напряженный период сельскохозяйственного года – уборка зерна. Сельхозпроизводителям предстоит убрать более 1,6 млн. га озимых и яровых зерновых культур. В настоящее время в хозяйствах края активно идет обмолот озимого ячменя. В целом обмолочено 112,7 тыс. га этой культуры или 81% запланированного. Намолочено 683,9 тыс. тонн зерна нового урожая. Урожайность ячменя составляет 60,7 ц/га, что на 4,0 ц/га выше уровня прошлого года. В отдельных районах края приступили к уборке озимой пшеницы, уже получено 35,8 тыс. тонн зерна с площади 5,6 тыс. га с урожайностью 63,4 ц/га.

На результаты работы животноводства продолжают оказывать влияние последствия вспышки африканской чумы свиней (АЧС) на территории края. Падение поголовья свиней составляет 14,6% относительно 1 июля 2016 года. Но уже с начала текущего года численность свиней увеличилась на 24,4 тыс. голов и на 1 июля 2017 года составила 389,6 тыс. голов.

Незначительно снизилось поголовье крупного рогатого скота – 98,8% к июню 2016 года (535,6 тыс. голов), в том числе коров – 99,0% (213,4 тыс. голов), а также поголовье птицы – 99,4% (28,1 млн. голов).

Рост численности отмечен только по поголовью овец и коз – на 4,1%, которое на 1 июля 2017 года насчитывает 236,3 тыс. голов.

Объёмы производства мяса скота и птицы ниже прошлогоднего уровня (99,8%) и составляют 224 тыс. тонн. За счёт роста продуктивности дойного стада (на 3,7%) увеличено производство молока – на 1,2% до 696,8 тыс. тонн. Несмотря на снижение яйценоскости (96,1% к уровню января-июня 2016 года), производство яиц возросло на 6,3% и составило 898,3 млн штук в результате увеличения поголовья кур-несушек.

Потребительский рынок

На рынках товаров и услуг потребительские предпочтения, по-прежнему, отдаются приобретению услуг.

Розничные продажи составили 575,2 млрд руб. или 100,5% к прошлогоднему уровню. При этом объёмы продаж пищевых продуктов, включая напитки и табак, увеличились на 1,7%, а реализация непродовольственных товаров сократилась на 0,5%. В структуре товарооборота продажи пищевых продуктов, включая напитки, и табака занимают 46,5% (год назад – 46,0%), непродовольственных товаров – 53,5% (год назад – 54,0%).

Одним из ограничивающих факторов покупательной способности населения в первом полугодии 2017 года являлся рост цен на продовольственные товары в среднем на 4,6%, на непродовольственные товары – на 4,8%.

Оборот общественного питания ресторанов, баров, кафе, столовых при предприятиях и учреждениях, а также организаций, осуществляющих поставку продукции общепита, увеличился до 28,4 млрд руб. или на 1,6%.

Объёмы платного обслуживания населения возросли на 2,0% до 222,4 млрд руб. Наиболее высокими темпами росли услуги гостиниц и аналогичных средств размещения (131,4%), услуги физической культуры и спорта (119,6%), жилищные услуги (116,1%), телекоммуникационные услуги (109,2%), а также бытовые, ветеринарные и услуги туристических агентств, рост которых составил около 102%. При этом снижены объёмы услуг, оказываемых населению организациями транспорта (91,7%), почтовой связи (48,2%), коммунальными службами (99,9%), санаторно-курортными организациями (97,1%), учреждениями медицины (90,7%), культуры (90,5%), образования (96,1%) и юридическими службами (96,0%).

Наибольший удельный вес в структуре платных услуг занимают коммунальные услуги – 22,5%, услуги курортно-туристского комплекса – 14,9%, транспортные услуги – 14,5%, телекоммуникационные услуги – 14,3%, бытовые услуги – 13,9%. На долю услуг учреждений культуры, физической культуры и спорта, медицинских, жилищных и услуг системы образования приходится от 1,2% до 5,6%. Доля каждого из остальных видов услуг не превышает 1,0%.

Рост цен на платные услуги населению в первом полугодии 2017 года составил 105,8%. В наибольшей степени возросли тарифы на услуги дошкольного воспитания (114,4%), услуги пассажирского транспорта (111,5%), услуги физкультуры и спорта (110,1%), услуги образования и услуги связи (108,7%), санаторно-оздоровительные услуги (107,7%), услуги организаций культуры (106,2%), медицинские (106,4%) и ветеринарные (105,4%) услуги. По бытовым и жилищно-коммунальным услугам рост цен не превышал 104,4%, а по услугам банков и страховщиков отмечено снижение тарифов.

Внешняя торговля

По данным Южного таможенного управления Федеральной таможенной службы внешнеторговый оборот Краснодарского края в первом квартале 2017 года составил 2 637 млн долл. США, в том числе со странами дальнего зарубежья – 2 414,1 млн долл., с государствами-участниками СНГ – 22,9 млн долл. Наибольшими по величине были объёмы взаимной торговли с Турцией (9,2% внешнеторгового оборота края), Италией (8,1%), Китаем (7,4%), Египтом (5,2%), Францией (4,7%), Индонезией (4,6%), Мальтой (4,3%), Израилем (4,1%), Вьетнамом (3,2%). Доли товарооборота с другими странами не превышали 2,7%.

Относительно первого квартала 2016 года внешнеторговый оборот края увеличился на 32,8% в результате наращивания объёмов взаимной торговли со странами дальнего зарубежья на 32,1%, с государствами-участниками СНГ – на 41,3%.

Экспорт возрос на 52,9% и составил 1 659,1 млн долл. США. Товарная структура экспорта выглядит следующим образом: минеральные продукты – 64%, продовольственные товары и сырьё для их производства – 27%, металлы и изделия из них – 4%, химическая продукция – 3%.

Благоприятная внешнеполитическая конъюнктура (блокада Катар) позволила краю нарастить объёмы экспорта минеральных продуктов почти в 2 раза (до 1,1

млрд долл.). Основными покупателями нефтепродуктов, на которые приходится 98% экспорта минеральных продуктов, выступают (по убыванию стоимости): Италия, Мальта, Франция, Израиль, Китай, Египет, Турция.

Экспорт продовольственных товаров и сельхозсырья возрос на 21 % (до 448 млн долл.). В основе экспорта данной группы товаров – злаки (324 млн долл.), жиры и масла животного или растительного происхождения (42 млн долл.), масличные семена (почти 20 млн долл.), сахар и кондитерские изделия из него (более 12 млн долл.), остатки и отходы пищевой промышленности (12 млн долл.). Основные торговые партнеры (по убыванию стоимости): Турция, Вьетнам, Республика Корея, Йемен, Египет, Ливан, Судан.

Также увеличены стоимостные объёмы экспорта химической продукции – на 32% (до 50 млн долл.). В основе экспорта химической продукции – удобрения (33 млн долл.), пластмассы и изделия из них (6 млн долл.), прочие химические продукты (5 млн долл.), экстракты дубильные, красильные (порядка 2 млн долл.). Основные торговые партнеры (по убыванию стоимости): Украина, Румыния, Бразилия, Болгария, Турция, Казахстан, Италия.

Объёмы экспорта металлов и изделий из них снижены на 32% (до 68,7 млн долл.) в результате падения мировых цен. Около 48% стоимостных объёмов данной группы товаров приходится на полуфабрикаты из железа и стали (32 млн долл.), около 35% – на прутки горячекатаные (24 млн долл.), 5% – на металлоконструкции (3 млн долл.). Основные торговые партнеры: Турция, Египет, Алжир, Доминиканская Республика, США, Бельгия, Беларусь, Тунис.

Импорт увеличился на 8,7%, составив 977,8 млн долл. США. Основную долю в составе импорта заняли: продовольственные товары и сельхозсырьё для их производства – 64%, машины, оборудование и транспортные средства – 14%, химическая продукция – 7%, металлы и изделия из них – 6%, древесина и изделия из неё – 3%, текстильные изделия и обувь – 2%.

Возросли стоимостные объёмы импорта всех основных групп товаров: продовольствия и сельхозсырья – на 7% (до 621 млн долл.), машиностроительной продукции – на 10% (до 141 млн долл.), химической продукции – на 17% (до 66 млн долл.), металлов и изделий из них – на 16% (до 62,4 млн долл.).

Основные поставщики продовольствия: Индонезия, Турция, Эквадор, Египет, Израиль, Сербия, Беларусь, Франция, Китай, Вьетнам; машин и оборудования: Китай, Германия, Италия, США, Франция, Беларусь, Нидерланды, Венгрия; химической продукции: Китай, Беларусь, США, Турция, Германия, Польша, Великобритания; металлов и изделий из них: Китай, Казахстан, Украина, Беларусь, Германия, Венгрия, Италия, Грузия.

По итогам первого квартала сальдо внешнеторгового оборота сложилось положительное – 681,3 млн долл. США (при 185,7 млн долл. годом ранее).

Финансы

В январе-июне 2017 года доходы консолидированного бюджета Краснодарского края (с учетом безвозмездных поступлений) составили 140 790,9 млн руб., или 121,2% к аналогичному периоду 2016 года.

Налоговых и неналоговых доходов мобилизовано 117 607,8 млн руб. с темпом роста 115,8%. Сложившаяся динамика поступлений обусловлена мобилизацией платежей по следующим основным доходным источникам:

налог на прибыль организаций – 30 147,3 млн руб. с темпом роста 135,2%, что связано с улучшением финансово-экономических показателей по предприятиям электроэнергетики, транспортной отрасли и финансовой сферы;

налог на доходы физических лиц – 37 413,7 млн руб. с ростом на 9,2%;

акцизы – 11 048,3 млн руб. со снижением на 1,1% в результате изменения федерального законодательства в части уменьшения норматива зачисления в краевой бюджет поступлений акцизов на нефтепродукты (с 88% до 61,7%);

единый налог, взимаемый в связи с применением упрощённой системы налогообложения – 7 823,4 млн руб. с ростом на 13,4%;

налог на имущество организаций – 15 339,1 млн руб. с темпом роста 126,2% за счёт увеличения налоговой ставки в отношении железнодорожных путей, магистральных трубопроводов, линий энергопередачи, а также дополнительных поступлений в связи с окончанием налоговой льготы в отношении организаций, реализующих инвестпроекты, одобренные администрацией Краснодарского края.

Объём безвозмездных поступлений в бюджет Краснодарского края в первом полугодии составил 23 001,2 млн руб., или 54,6% к плановым назначениям на текущий год и 154,1% к аналогичному периоду 2016 года. Рост объёма поступлений сложился в связи с предоставлением из федерального бюджета дотации в размере 10 500 млн руб. в целях компенсации расходов бюджета края на строительство олимпийского объекта «Главный медиацентр» в г. Сочи, переданного в государственную собственность Российской Федерации.

Расходы консолидированного бюджета Краснодарского края в первом полугодии 2017 года исполнены в сумме 118 749,1 млн руб. с темпом роста 102,2%. Основной объём расходов приходится на сферы: «Образование» (30,4%), «Социальная политика» (26,6%), «Национальная экономика» (9,3%), «Общегосударственные вопросы» (7,4%), «Здравоохранение» (7,1%), «Физическая культура и спорт» (5,6%), «Жилищно-коммунальное хозяйство» (4,5%).

Уровень жизни населения

В первом полугодии 2017 года реальные располагаемые денежные доходы населения оценены Краснодарстатом на уровне 96,8% к аналогичному периоду предыдущего года (на фоне 101,0% годом ранее). В расчете на душу населения денежные доходы составили 29 874 руб. в месяц.

Основная доля денежных доходов расходуется населением на покупку товаров – 60,6% (против 58,5% в первом полугодии 2016 года), оплату услуг – 22,3% (против 20,9%), оплату обязательных платежей и взносов – 8,4% (как и годом ранее). Заметно снизилась доля доходов, направляемых на сбережения, – с 11,7% до 6,1%.

Основным источником дохода для трудоспособного населения остаётся заработная плата. Среднемесячная заработная плата работников организаций в первом полугодии 2016 года оценивается в 29 465 руб., что на 6,4% превышает прошлогодний уровень. При этом отмечено сокращение уровня оплаты труда в рыболовстве, рыбноводстве, добыче полезных ископаемых, в производстве текстильных изделий, деревообработке, производстве мебели, полиграфической продукции, в области спорта, отдыха и развлечений.

В условиях роста потребительских цен на 4,9% реальная заработная плата составила 101,4% (на фоне 98,1% год назад).

По данным Краснодарстата на 1 июля 2017 года задолженность по заработной плате составила 36,9 млн руб., или 171,5% к сумме задолженности годичной давности. Долги по зарплате имелись перед 608 работниками 4 организаций.

В целях обеспечения соблюдения трудового законодательства в части своевременности оплаты труда, во всех муниципальных образованиях действуют «горячие линии» для принятия обращений граждан о нарушениях их трудовых прав. С начала текущего года поступило 146 обращений. По всем из них даны разъяснения и приняты меры оперативного реагирования. В результате выплачены задержанные и доначисленные денежные средства 103 работникам в сумме 2,5 млн руб.

Демография. Рынок труда

Численность постоянного населения края на 1 июня 2017 года составила 5 578,7 тыс. чел. С начала года она увеличилась на 7,7 тыс. чел. или на 0,1%. Увеличение численности происходило исключительно за счёт миграционного прироста, который в январе-мае 2017 года составил 12,3 тыс. чел. Естественная убыль населения в этот период составила 4,6 тыс. чел.

По итогам выборочных обследований населения по проблемам занятости, проведённых Краснодарстатом в марте – мае 2017 года, численность рабочей силы в среднем составляла 2 747,9 тыс. чел., из которых 2 588,0 тыс. чел. были заняты в экономике, 159,9 тыс. чел. не имели занятия, но активно его искали и, в соответствии с методологией МОТ, классифицировались как безработные. Уровень общей безработицы – 5,8% (годом ранее – 5,9%).

По данным министерства труда и социального развития Краснодарского края в первом полугодии 2017 года в органы службы занятости населения обратилось за содействием в поиске подходящей работы 91,3 тыс. чел. (на 3,7% меньше, чем год назад). Признано безработными 17,2 тыс. чел. (на 15,7% меньше). При содействии службы занятости населения трудоустроены 63,7 тыс. чел. (на 2,0% больше, чем в первом полугодии прошлого года).

По состоянию на 1 июля 2017 года на учёте в службе занятости населения состояло 23,6 тыс. чел., из них 14,1 тыс. безработных граждан. Численность безработных по сравнению с аналогичной датой 2016 года уменьшилась на 19,6%.

Уровень регистрируемой безработицы – 0,5% (против 0,6% годом ранее).

Заявленная организациями потребность в работниках – 59,4 тыс. вакансий. Нагрузка незанятого населения, состоящего на учёте в органах службы занятости, на одну заявленную вакансию составила 0,40 человека (против 0,66 год назад).

По данным еженедельного мониторинга органов службы занятости населения Краснодарского края с начала 2017 года 130 организаций заявили о высвобождении 3 348 работников. Из них по состоянию на 1 июля 2017 года: уволены 1 913 чел., на 44,1% меньше чем год назад (из них: трудоустроены – 260 чел., обратились в центры занятости – 1 009 чел., оформили пенсию – 50 чел.); заявлены к высвобождению 1 435 чел., на 6,5% меньше. Кроме того, 1 419 чел. заняты неполное рабочее время (это на 13,2% меньше, чем год назад), 147 чел. находится в простое по вине работодателя (на 43,7% меньше).

Работникам, находящимся под риском увольнения из организаций, оказываются превентивные государственные услуги органов службы занятости. В числе первоочередных мер – разъяснительная работа, проведение предувольнительных консультаций (с начала года их получили 1 878 чел.).

Источник информации:

<http://economy.krasnodar.ru/macroeconomics/analiz/monitoring/monitoring-of-socio-economic-development-of-krasnodar-region-report/>

7.3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА УСТЬ-ЛАБИНСКОГО РАЙОНА



Усть-Лабинский район расположен в центральной части Краснодарского края, образован постановлением Кубчероблисполкома 2 июня 1924 года.

В районе 1 городское поселение с административным центром района городом Усть-Лабинском и 14 сельских поселений, объединяющих 37 сельских населенных пунктов. Усть-Лабинский район граничит с Тбилисским, Курганинским, Динским, Кореновским, Выселковским районами, Шовгеновским и Красногвардейским районами Республики Адыгея.

Численность населения - более 116 тысяч человек. Общая площадь территории района - 1511 кв. км, в том числе 116 тысяч гектаров пашни.

Основные отрасли, формирующие экономический потенциал и налогооблагаемую базу района: сельское хозяйство, пищевая и перерабатывающая промышленность, промышленность строительных материалов.

Основными видами деятельности в Усть-Лабинском районе являются сельское хозяйство, пищевая и перерабатывающая промышленность, швейная, химические отрасли, промышленность строительных материалов. В районе имеются нерудные полезные ископаемые, являющиеся сырьем для производства строительных материалов (глина, песчано-гравийные смеси), ведется добыча природного газа.

Выгодное географическое положение в центре Краснодарского края - на пересечении основных транспортных магистралей краевого и федерального значения, в месте слияния двух самых крупных водных артерий края – рек Кубани и Лабы, приближенность к краевому центру, международному аэропорту, относительная близость к порту Новороссийск и Черноморскому побережью, наличие в районе железнодорожных станций - создает все необходимые предпосылки для благоприятных условий сотрудничества с другими районами края и регионами России.

В Усть-Лабинском районе 15 промышленных предприятий.

ОАО "Флорентина" - единственный в России эфирно-маслоэкстракционный комбинат, занимающийся переработкой масличных видов сельскохозяйственных культур, единственное предприятие в России по переработке кориандра и производству эфирного масла. Основными видами продукции являются масло растительное и шрот.

На ЗАО "Сахарный завод "Свобода" в сутки перерабатывается до 3750 тонн свеклы или 650 тонн сахара-сырца при численности работающих 700 человек. Основной вид выпускаемой продукции: сахар-песок, сахар-рафинад прессованный быстрорастворимый, побочные продукты переработки – патока-меласа, жом свекловичный, известь гашеная.

ООО "Русь" выпускает более 60 тонн в сутки только хлебобулочных изделий. Около половины выпущенной продукции реализуется через собственную торговую

сеть. Основной вид продукции: хлебобулочные изделия 21 вида, 19 наименований колбасных изделий.

ОАО "Молкомбинат "Надежда" производит более 40 наименований молочной продукции. Кисломолочные напитки, вырабатываемые из цельного молока на чистых культурах молочнокислых бактерий без добавления ароматизаторов и стабилизаторов, являются целебными, и потому эту продукцию можно встретить во многих кубанских здравницах. Особое место в производстве занимает сухое обезжиренное молоко. Этот продукт является конкурентоспособным с родственной продукцией, выпускаемой развитыми странами, что подтверждает география поставок: США, Бразилия, Япония, Нидерланды, Египет.

Основной вид производственной деятельности Усть-Лабинского района – сельскохозяйственное производство, выращивание зерновых и зернобобовых культур. Район является крупнейшим в крае производителем сои. Здесь также специализируются на выращивании сахарной свеклы и подсолнечника. Сельскохозяйственное производство Усть-Лабинского района представлено 15 крупными сельхозпредприятиями с площадью пашни от 2,5 до 9,5 тысяч гектаров, кроме них имеется 26 мелких коллективных и подсобных хозяйств и 755 крестьянских хозяйств.

Несколько лет район входит в первую десятку среди районов края по урожайности зерновых и зернобобовых. Среднегодовое производство сельскохозяйственной продукции составляет 220 тысяч тонн зерновых и зернобобовых, 109 тысяч тонн сахарной свеклы, 20,8 тысяч тонн овощей. Для экономики района не менее значима роль животноводческих отраслей. Здесь одни из лучших показателей воспроизводства, выращивания и продуктивности скота. В единственном в крае Ладожском зверохозяйстве давно и успешно занимаются выращиванием норок. В районе сохранена редкая для сегодняшнего дня отрасль – коневодство.

Крупнейший инвестор в районе – компания "Базовый элемент" Олега Дерипаски и его ООО "Управляющая компания Усть-Лабинского агрообъединения". Приоритетами этих компаний в районе являются сельское хозяйство и развитие перерабатывающей промышленности.

Из 15 коллективных хозяйств - 8 входящих в состав ООО "Управляющая компания Усть-Лабинского агрообъединения", производят 47% районного валового сбора зерна, 57% свеклы, 45% подсолнечника и 43% сои. Кроме того, на долю хозяйств компании приходится 52% произведенного в районе молока.

Социальная сфера района включает в себя центральную районную больницу на 700 коек, 21 лечебно-профилактическое учреждение, 3 больницы, 4 поликлиники, 4 амбулатории, 7 фельдшерско-акушерских пунктов, 2 здравпункта, 27 средних общеобразовательных школ, 4 основных школ, 3 вечерних и 2 коррекционных, 3 школы-интерната для детей-сирот, 2 межшкольных учебных комбината, 18 детских садов, а также учреждения дополнительного образования: Усть-Лабинский дом детского творчества, детско-юношеский клуб физической подготовки, станция юннатов, и 2 профессионально-технических училища.

Учреждения системы высшего и среднеспециального образования представлены в районе социально-педагогическим колледжем, филиалами Армавирского и Кропоткинского юридических техникумов, финансово-

экономическим колледжем ИМСИТ, филиалами Кубанского государственного университета и Армавирского лингвистического университета. В Усть-Лабинском районе действуют 30 учреждений культуры, 2 детских школы искусств и 1 детская художественная школа в г. Усть-Лабинске, взрослая и детская городские библиотеки и 18 их филиалов, историко-краеведческий музей.

Основными задачами администрации муниципального образования является стабилизация и развитие хозяйственного комплекса и потребительской сферы. Решению этих задач в значительной степени содействует реализация инвестиционного потенциала Усть-Лабинского района.

Реализация инвестиционной политики Усть-Лабинского района

Усть-Лабинский район обладает значительным инвестиционным потенциалом и привлекателен для потенциальных инвесторов в силу таких факторов, как удобное географическое положение, благоприятные природно-климатические условия, развитая транспортная инфраструктура, запасы полезных ископаемых, привлекательные рынки сбыта.

Политика администрации будет направлена на создание благоприятных условий для обеспечения опережающего роста инвестиций в приоритетные сектора экономики, а также в инфраструктуру Усть-Лабинского района. С этой целью будет осуществляться:

- подготовка качественных инвестиционных площадок;
- оценка эффективности использования эксплуатируемых земельных участков и зданий, а также инвентаризация участков потенциально пригодных для привлечения инвесторов;
- совершенствование процессов взаимодействия с инвесторами, включая порядок предоставления информации и процедуры оформления разрешительной документации;
- создание единой базы данных об участках земли, предлагаемых потенциальным инвесторам, которая будет включать исчерпывающую информацию о возможностях и ограничениях по использованию земельных участков и имущественных комплексов, а также правовую, производственно-технологическую, финансовую и другую важную для инвесторов информацию;
- создание условий для использования механизмов государственно-частного партнерства при реализации на территории района инвестиционных проектов в экономической и социальной сфере;
- создание благоприятного имиджа и проведение инвестиционного маркетинга района;
- получение инвестиционного рейтинга.

Цель инвестиционного развития Усть-Лабинского района – обеспечить при-рост в объеме инвестиций в 2 раза до 2017 года за счет реализации стратегических инвестиционных проектов в приоритетных направлениях развития экономики за счет совершенствования механизма привлечения инвестиций и улучшение инвестиционного климата в Усть-Лабинском районе.

Таблица №10 - Основные показатели социально-экономического развития на 2017 г. Усть-Лабинского района.

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	2014	2015	2016	2017
	отчет			
Промышленное производство (объем отгруженной продукции) по полному кругу предприятий, млн.руб.	8 647,8	8 567,6	7 142,7	8 849,1
в % к пред. году в действ.ценах	87,4	99,1	83,4	123,9
из общего объема:				
по крупным и средним предприятиям, млн. руб.	7 790,2	7 705,0	6 226,1	7 888,6
в % к пред. году в действ.ценах	86,8	98,9	80,8	126,7
<i>в том числе по видам экономической деятельности:</i>				
Добыча полезных ископаемых по полному кругу предприятий, млн.руб	93,7	107,1	65,6	68,0
в % к пред. году в действ.ценах	180,2	114,3	61,2	103,7
из общего объема:				
по крупным и средним предприятиям, млн. руб.	0,0	0,0	0,0	0,0
в % к пред. году в действ.ценах				
Обрабатывающие производства по полному кругу предприятий, млн.руб	8 181,0	8 090,6	6 702,6	8 381,9
в % к пред. году в действ.ценах	88,8	98,9	82,8	125,1
из общего объема:				
по крупным и средним предприятиям, млн. руб.	7 417,1	7 335,1	5 851,5	7 489,3
в % к пред. году в действ.ценах	88,8	98,9	79,8	128,0
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды по полному кругу предприятий, млн.руб	373,1	369,9	374,6	399,3
в % к пред. году в действ.ценах	59,7	99,1	101,3	106,6
из общего объема:				
по крупным и средним предприятиям, млн.руб.	373,1	369,9	374,6	399,3
в % к пред. году в действ.ценах	59,7	99,1	101,3	106,6
Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей, млн.руб	10 732,7	13 131,7	13 603,6	14 642,8
в % к пред. году в сопост.ценах	96,8	102,0	98,5	101,8
Объем услуг транспорта по полному кругу организаций, млн. руб.	632,2	287,3	224,3	237,3
в % к пред. году в дейст.ценах	111,9	45,4	78,1	105,8
из общего объема:				
по крупным и средним организациям, млн.руб.	504,2	105,4	29,3	31,0
в % к пред. году в действ.ценах	92,5	20,9	27,8	105,8
Оборот розничной торговли по полному кругу организаций, млн.руб.	10 917,9	12 044,9	13 120,0	14 212,7
в % к пред. году в сопост.ценах	107,2	94,5	101,8	102,1
из общего объема:				
по крупным и средним организациям, млн.руб.	3 236,9	3 790,2	4 177,2	4 547,2
в % к пред. году в сопост.ценах	111,9	106,5	103,0	102,6
Оборот общественного питания по полному кругу организаций, млн.руб.	228,2	237,6	250,5	266,9
в % к пред. году в сопост.ценах	106,3	97,3	100,0	101,5
из общего объема:				
по крупным и средним организациям, млн.руб.	19,8	19,7	19,2	20,1
в % к пред. году в сопост.ценах	104,5	88,5	92,4	100,0
Инвестиции в основной капитал за счет всех источников финансирования (без неформальной экономики) по полному кругу организаций, млн.руб.	2 494,7	1 564,7	1 937,8	2 041,8
в % к пред. году в сопост.ценах	92,1	59,0	116,8	100,3
из общего объема:				
по крупным и средним организациям, млн.руб.	685,2	1 217,0	1 366,2	1 646,0
в % к пред. году в сопост.ценах	66,9	167,1	105,9	114,7

Объем выполненных работ по виду деятельности "строительство" (без неформальной экономики) по полному кругу организаций, млн.руб.	1 586,3	997,0	1 045,6	1 102,8
в % к пред. году в сопост.ценах	85,3	63,2	100,9	101,2
из общего объема:				
по крупным и средним организациям, млн.руб.	634,2	289,1	378,7	399,7
в % к пред. году в сопост.ценах	111,9	45,8	126,1	101,3
Доходы предприятий курортно-туристического комплекса - всего (с учетом доходов малых предприятий и физических лиц), млн.руб.	25,9	18,0	20,5	23,4
в % к пред. году в сопост.ценах	92,5	57,4	103,0	103,5
из общего объема:				
доходы коллективных средств размещения, млн.руб.	25,9	18,0	20,5	23,4
в % к пред. году в сопост.ценах	92,5	57,4	103,0	103,5
Среднегодовой уровень регистрируемой безработицы (в % к численности трудоспособного населения в трудоспособном возрасте)	1,0	0,9	1,0	1,0
Сальдированный финансовый результат по полному кругу организаций, млн. руб.	-34 342,1	2 491,9	2 923,0	3 825,5
в % к предыдущему году	101,2	-7,3	117,3	130,9
из общего объема:				
по крупным и средним организациям, млн.руб.	-34 080,5	2 683,5	3 267,5	3 850,7
в % к пред. году в действ.ценах	98,1	-7,9	121,8	117,8
Прибыль прибыльных предприятий по полному кругу организаций, млн. руб.	2 675,7	5 098,4	4 435,1	4 684,2
в % к предыдущему году	104,6	190,5	87,0	105,6
из общего объема:				
по крупным и средним организациям, млн.руб.	1 979,6	4 535,5	3 856,9	4 072,5
в % к пред. году в действ.ценах	131,4	229,1	85,0	105,6
Убыток по всем видам деятельности по полному кругу организаций, млн. руб.	37 017,8	2 606,5	1 512,1	858,8
в % к предыдущему году	101,5	7,0	58,0	56,8
из общего объема:				
по крупным и средним организациям, млн.руб.	36 060,2	1 852,0	589,4	221,8
в % к пред. году в действ.ценах	99,5	5,1	31,8	37,6
Фонд заработной платы по полному кругу организаций без централизованного досчета, млн.руб.	6 368,4	6 452,7	6 526,2	6 783,6
в % к предыдущему году	99,9	101,3	101,1	103,9
из общего объема:				
по крупным и средним организациям, млн.руб.	5 747,4	5 770,1	5 806,4	5 969,6
в % к предыдущему году	99,7	100,4	100,6	102,8
Численность работающих для расчета среднемесячной заработной платы по полному кругу организаций без централизованного досчета, тыс.чел.	24,0	23,3	22,0	22,0
в % к предыдущему году	96,0	97,0	94,5	100,1
из общего объема:				
по крупным и средним организациям, тыс.чел.	20,4	19,7	18,2	18,3
в % к предыдущему году	95,2	96,4	92,6	100,4
Среднемесячная заработная плата по полному кругу организаций без централизованного досчета, рублей	22 120,0	23 105,1	24 728,3	25 673,4
в % к предыдущему году	104,0	104,5	107,0	103,8
Среднемесячная заработная плата по крупным и средним организациям, рублей	23 449,4	24 423,1	26 474,1	27 197,3
в % к предыдущему году	104,7	104,2	108,4	102,7
Реальная заработная плата в % к пред.году	95,3	90,4	99,7	97,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения в % к предыдущему году	103,6	94,5	98,5	101,1

Среднегодовая стоимость основных производственных фондов, млн.руб.	16 796,0	18 546,5	20 747,5	23 526,0
в % к предыдущему году	106,6	110,4	111,9	113,4
Численность работников в малом предпринимательстве, человек	6 203,0	5 811,0	5 514,0	5 520,0
в % к предыдущему году	86,3	93,7	94,9	100,1
Численность постоянного населения (среднегодовая), тыс. человек	111,5	110,9	110,1	109,3
в % к предыдущему году	99,6	99,5	99,3	99,3
Среднегодовая численность занятых в экономике, тыс. человек	38,0	37,6	37,5	37,4
в % к предыдущему году	99,2	98,8	99,8	99,7

Источник информации:

http://www.adminustlabinsk.ru/departments/economics/socio_economic_development/prognosisSER/index.php?sphrase_id=186527; <http://www.krasnodar.ru/content/40/show/34789/>

7.4. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Г.УСТЬ-ЛАБИНСКА

Объект оценки представляет собой 16-ти квартирный жилой дом со встроенным торговым помещением и здание склада мельницы, лит.А3, расположенные на одном земельном участке. Объект оценки относится к сегментам рынка жилой и производственно-складской недвижимости.

Рынок жилой недвижимости

Рынок жилой недвижимости представлен в основном объектами вторичного рынка (квартиры, жилые дома), предложения в новостройках представлены единичными объектами. Рынок продаж на первичном рынке не развит. Строительная активность в сегменте жилья низкая, что подтверждается низкими объемами ввода в эксплуатацию. Все вводимые в последние годы площади относятся к ИЖС. Бюджет покупки однокомнатной квартиры на вторичном рынке в г. Усть-Лабинске находится в диапазоне 1–1,55 млн рублей, двухкомнатной — 1,2–1,8 млн рублей, трехкомнатной — 1,5–2,6 млн рублей. Бюджет покупки квартир за пределами районного центра не превышает 750 тыс. рублей. Что касается квартир в новостройках, то стоимость варьирует в диапазоне 1 650 – 2 500 тыс.руб. в зависимости от площади, в среднем это 39 тыс.руб./кв.м. Стоит отметить, что предлагаются к продаже квартиры со свидетельствами, т.е. в уже сданных домах, предложения по продаже квартир в строящихся домах или еще не введенных в эксплуатацию на открытом рынке не выявлены. Большую часть домовладений можно купить за 1,5-3,5 млн рублей, средняя цена составляет 2,5 млн рублей. Как правило, это одноэтажные дома площадью до 100 м² на 5 сотках. В структуре предложения на рынке недвижимости г.Усть-Лабинска по данным портала недвижимости <https://regionalrealty.ru/> преобладают предложения по продаже индивидуальных жилых домов (37,7%), на долю квартир приходится всего лишь 7,5% от общего объема предложений.

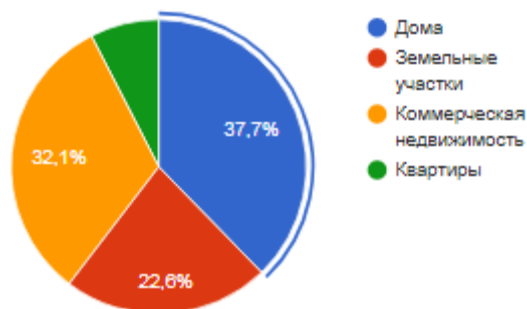


Рисунок 6 – Структура предложений продажи по типам недвижимости (данные <https://regionalrealty.ru/ustlabinsk/stats/commercial/>)

Рынок производственно-складской недвижимости

Большая часть складских помещений расположена на территории предприятий АПК и перерабатывающей промышленности. Их качественные характеристики оцениваются как низкие. В связи с отсутствием современных проектов в качестве складских помещений используются перепрофилированные производственные объекты. Арендная ставка в среднем составляет около 100 рублей за 1 м² в месяц.

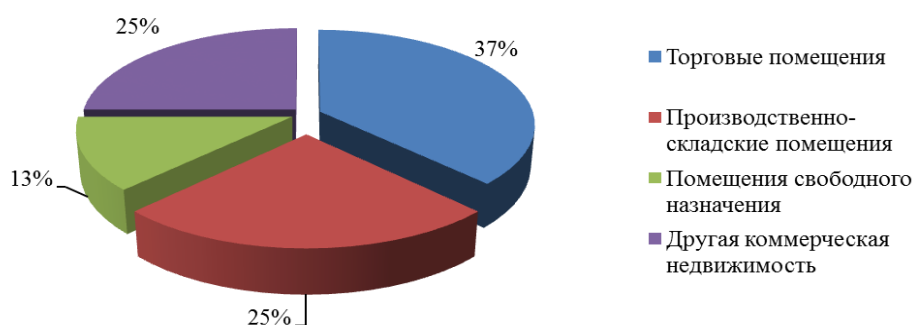


Рисунок 7 – Структура предложений продажи по типу коммерческой недвижимости (данные <https://regionalrealty.ru/ustlabinsk/stats/commercial/>)

Рынок земельных участков

Большая часть выставленных на продажу участков г. Усть-Лабинска имеет категорию «земли поселений», целевое назначение — ИЖС. Это связано с тем, что устойчивый спрос на рынке предъявляется со стороны местного населения с целью улучшения жилищных условий. Предложения по продаже участков коммерческого назначения встречаются в единичных случаях.

Город Усть-Лабинск условно можно разделить на две части: район, расположенный севернее железной дороги, а также район, расположенный южнее железной дороги. В районе, расположенном севернее железной дороги, находится производственная зона города, а также относительно новый жилой район малоэтажной застройки «Поле чудес». В районе, расположенном южнее железной дороги, находится

основной жилой массив города, здесь также сосредоточены основные коммерческие, социальные и культурные объекты города. Стоимость земельных участков, расположенных в так называемой «северной» части, ниже стоимости земельных участков, расположенных в «южной» части. Так, стоимость 1 сотки в «северной» части составляет 29-60 тыс.рублей, стоимость участков, расположенных в «южной» части колеблется в диапазоне 55-271 тыс.рублей.

Наибольшее количество предложений о продаже земельных участков с разрешенным использованием под индивидуальное жилищное строительство приходится на участки небольшого размера 6-10 соток, предложения по продаже участков большей площади встречаются редко.

Оценщиком был проведён анализ фактических сделок по сегменту рынка недвижимости – земельные участки, под жилищное строительство. По результатам анализа была составлена таблица:

Таблица №11 – Анализ фактических цен предложений по незастроенным земельным участкам жилого назначения

№ п/п	Местоположение	Район	Назначение	Вид права	Коммуникации	Площадь, соток	Цена, руб.	Цена, руб./сот.	Источник
1	РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский р-он, г., Усть-Лабинск, ул. 6 проезд 302 квартал	Севернее железной дороги	ИЖС	Собственн ость	Без коммуникаций	10,0	500 000	50 000	https://www.avito.ru/ust-labinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1121061802
2	РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский р-он, г. Усть-Лабинск, ул.Октябрьская 9	Севернее железной дороги	ИЖС	Собственн ость	Без коммуникаций	12,0	350 000	29 167	https://www.avito.ru/ust-labinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_899352529
3	РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский р-он, г. Усть-Лабинск, Поле чудес, 7 проезд 2 квартал	Севернее железной дороги	ИЖС	Собственн ость	Без коммуникаций	10,0	570 000	57 000	https://www.avito.ru/ust-labinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1213233617
4	РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский р-он, г. Усть-Лабинск, ул.Демьяна Бедного	Южнее железной дороги	ИЖС	Собственн ость	Без коммуникаций	7,0	1 900 000	271 429	https://multilisting.su/r-n-ust-labinskiy/g-ust-labinsk/sale-land-lot/2929386-7-0-sot-1900000-rub-ul-demyana-bednogo
5	РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский р-он, г. Усть-Лабинск, ул. Заполотняная 151	Севернее железной дороги	ИЖС	Собственн ость	Электричество, водоснабжение, газоснабжение	20,0	1 000 000	50 000	https://www.avito.ru/ust-labinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_332896523
6	РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский р-он, г. Усть-Лабинск, ул.Ободовского	Южнее железной дороги	ИЖС	Собственн ость	Без коммуникаций	10,0	600 000	60 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ust-labinsk-185705225
7	РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский р-он, г. Усть-Лабинск, ул. Азовская, 128	Севернее железной дороги	ИЖС	Собственн ость	Без коммуникаций	7,0	340 000	48 571	https://www.avito.ru/ust-labinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_1149644518
8	РФ, Краснодарский	Южнее	ИЖС	Собственн	Без	10,0	550 000	55 000	https://www.domofond.ru

	край, Усть-Лабинский р-он, г. Усть-Лабинск, ул.Ободовского	железной дороги		сть	коммуникаций				/uchastokzemli-na-prodazhu-ust_labinsk-180825497
9	РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский р-он, г. Усть-Лабинск, Поле чудес	Севернее железной дороги	ИЖС	Собственно сть	Без коммуникаций	10,0	400 000	40 000	https://www.avito.ru/ust-labinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1217709765
10	РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский р-он, г. Усть-Лабинск, ул. Крымская	Севернее железной дороги	ИЖС	Собственно сть	Без коммуникаций	10,0	600 000	60 000	https://www.avito.ru/ust-labinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1121766032
11	РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский р-он, г. Усть-Лабинск, ул. Маяковского	Южнее железной дороги	ИЖС	Собственно сть	Без коммуникаций	11,0	850 000	77 273	https://rosrealt.ru/ust-labinskij-rajon/uchastok/344552
12	РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский р-он, г. Усть-Лабинск, ул. Маяковского	Южнее железной дороги	ИЖС	Собственно сть	Без коммуникаций	7,8	900 000	115 385	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ust_labinsk-184502894
13	РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский р-он, г. Усть-Лабинск, ул. Свердлова	Южнее железной дороги	ИЖС	Собственно сть	Без коммуникаций	2,61	333 000	127 586	https://rosrealt.ru/ust-labinskij-rajon/uchastok/345498
14	РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский р-он, г. Усть-Лабинск, ул. Свердлова	Южнее железной дороги	ИЖС	Собственно сть	Электричество, водоснабжение, газоснабжение	10,0	1 500 000	150 000	https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/164207904/
15	РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский р-он, г. Усть-Лабинск, ул. Колхозная	Южнее железной дороги	ИЖС	Собственно сть	Без коммуникаций	6,5	850 000	130 769	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ust_labinsk-183718191
16	РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский р-он, г. Усть-Лабинск, ул.Ободовского	Южнее железной дороги	ИЖС	Собственно сть	Без коммуникаций	10,0	900 000	90 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ust_labinsk-180825497

Выявлено, что наиболее существенным ценовым фактором является местоположение земельного участка. Большое влияние на стоимость оказывает также степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных территориях. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций составляет в среднем 3-6% на один вид коммуникаций.

На основании проведенного анализа, установлено, что стоимость 1 сотки сопоставимых земельных участков земли под жилищное строительство в г. Усть-Лабинск на момент оценки, варьирует в широком диапазоне от 29 до 271 тыс. рублей, среднее ценовое значение – 88 261 руб./сот. Диапазон цен для района местоположения оцениваемого земельного участка – район, расположенный южнее железной дороги, находится в более узком интервале: от 55 до 271 тыс. руб./сот., при среднем значении 119 716 руб./сот.

Выводы:

- *Наиболее значимыми ценовыми факторами для земельных участков являются их местоположение, назначение и обеспеченность централизованными инженерными коммуникациями.*
- *Земельные участки могут быть использованы в качестве объектов, приносящих доход, либо для проживания (ИЖС, садоводство). Доходность коммерческих участков примерно одинакова – собственник может размещать на земельном участке объекты различного назначения, регулируя тем самым потоки доходов. Земельные участки под МЖС предназначены для получения прибыли, также являются коммерческими, поскольку застраиваются объектами, предназначенными для продажи, зачастую на первых этажах многоэтажных домов располагают различные коммерческие помещения, которые либо продаются, либо сдаются в аренду.*
- *Диапазон цен для района местоположения оцениваемого земельного участка – район, расположенный южнее железной дороги, находится в интервале: от 55 000 до 279 167 руб./сот., при среднем значении 119 716 руб./сот.*

Источники информации: <http://www.dg-yug.ru>, <https://regionalrealty.ru/>, <https://www.avito.ru>, <https://multilisting.su>, <https://krasnodar.cian.ru>.

При подборе объектов-аналогов оценщиками используется следующее правило: для расчета используются аналоги, максимально совпадающие по своему местоположению - расположенные в районе города южнее железной дороги и удельная стоимость которых находится в диапазоне наиболее близком к среднему значению удельной цены 1 кв.м. Предложения по продаже земельных участков, отличающиеся от оцениваемого объекта по району местоположения и удельная стоимость которых находится вне диапазона близкого к среднему значению удельной цены 1 кв.м по району, оценщиками не используются в сравнительном анализе.

На основании проведенного оценщиками сравнительного анализа рынка были выявлены следующие объекты-аналоги для оцениваемого земельного участка:

Таблица №12 – Описание сравниваемых земельных участков.

Характеристика объектов	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Расположение	РФ, Усть-Лабинский р-он, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, 83 (район южнее железной дороги)	РФ, Краснодарский край, г. Усть-Лабинск, ул. Маяковского (район южнее железной дороги)	РФ, Краснодарский край, г. Усть-Лабинск, ул. Свердлова (район южнее железной дороги)	РФ, Краснодарский край, г. Усть-Лабинск, ул. Свердлова (район южнее железной дороги)	РФ, Краснодарский край, г. Усть-Лабинск, ул. Колхозная (район южнее железной дороги)	РФ, Краснодарский край, г. Усть-Лабинск, ул. Ободовского (район южнее железной дороги)
Общая площадь, сот.	57,99	7,8	2,61	10,0	6,5	10,0
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи		Свободная продажа, предложение	Свободная продажа, предложение	Свободная продажа, предложение	Свободная продажа, предложение	Свободная продажа, предложение
Дата сделки/предложения	оценивается	Сентябрь 2017г.	Июль 2017г.	Октябрь 2017г.	Октябрь 2017г.	Сентябрь 2017г.
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Целевое использование	для эксплуатации малоэтажного многоквартирного жилого дома и помещений торговли	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Источник		https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ust_labinsk-184502894	https://rosrealt.ru/ust-labinskij-rajon/uchastok/345498	https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/164207904/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ust_labinsk-183718191	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ust_labinsk-180825497
Уровень вспомогательной инфраструктуры	Средний	Средний	Средний	Средний	Средний	Средний
Доступность к	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

объекту						
Уровень привлекательности района	Средний	Средний	Средний	Средний	Средний	Средний
Наличие улучшений	да	нет	нет	нет	нет	нет
Инженерные коммуникации	Электричество, водоснабжение, канализация	Без коммуникаций	Без коммуникаций	Электричество, водоснабжение, газоснабжение	Без коммуникаций	Без коммуникаций
Рыночная цена продажи, руб.		900 000	333 000	1 500 000	850 000	900 000

7.5. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Условия продажи.

Данная корректировка учитывает условия продажи сравниваемых объектов на рынке, в том числе ограничительные (банкротство, судебное производство и т.д.). На основании информации агентств недвижимости: АН «Удача» тел.: +7 (918) 66-15-119, АН «Партнер», тел. +7 (918) 02-888-04), специализирующихся на рынке недвижимости г. Усть-Лабинска, оценщики пришли к выводу, что цена предложений на земельные участки превышает цену совершенной сделки купли продажи в пределах 10-20% в зависимости от степени привлекательности и назначения земельного участка. Данный уровень значения корректировки на условия продажи подтверждается исследованием поправочных коэффициентов проведенными специалистами Приволжского центра финансового консалтинга и оценки. По данным исследования¹ скидка на уторгование для неактивного рынка от цены земельных участков под многоэтажную (многоквартирную) застройку находится в расширенном интервале 11-22%.

Условия финансирования

Под условиями финансирования сделок с земельными участками подразумевается соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств, условия оплаты сделки - рассрочка. В зависимости от условий оплаты, цена реализации объектов недвижимости может сильно варьироваться.

Дата продажи/предложения

Основанием для внесения данной поправки является изменение цен на недвижимость во времени. Информация, поступившая в средства массовой информации или Интернет, используемая для проведения оценки, выставляется на определенную дату. Данная корректировка имеет в основном инфляционный характер, поэтому диапазон изменения цен во времени обычно рассчитывается на основании данных о росте индекса потребительских цен по официальным сведениям (Госстат РФ, www.fsgs.ru).

Местоположение.

Местоположение является одним из определяющих факторов формирования стоимости. Наиболее корректным способом расчета корректировки является метод попарного сравнения продаж объектов-аналогов, представленных на рынке.

Инженерные коммуникации.

Инженерное обеспечение является одним из определяющих факторов формирования стоимости. В зависимости от состава инженерных сетей, цена реализации объектов недвижимости может сильно варьироваться, это связано с дополнительными затратами на благоустройство. Наиболее корректным способом расчета корректировки является метод попарного сравнения продаж объектов-аналогов, представленных на рынке.

¹Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки», 2016г.

Масштаб участка

Корректировка на масштаб участка вводится с учетом того, что, как правило, удельная стоимость за единицу измерения меньших участков выше удельной стоимости за единицу, участков больших по размерам.

Состав имущественных прав.

Необходимость учета качества прав основана на принципе, что оформленное право собственности на земельный участок, предусмотренное действующим законодательством, повышает привлекательность участка, и, соответственно его стоимость. Размер корректировки по данному ценовому фактору базируется на расчетных данных. Так приобретение права собственности осуществляется за плату - потенциальный приобретатель должен оплатить нормативную цену земельного участка и понести расходы, связанные с оформлением права собственности. Стоимость выкупа земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений устанавливается в соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Корректировка на переход от права собственности к праву аренды для объектов аналогов должна включать в себя:

- Стоимость выкупа земельного участка, определяемая в соответствии с действующим законодательством;
- Затраты на оформление документов по переоформлению земельного участка, определяемых по данным специализированных служб и агентств недвижимости.

Факторы ликвидности оцениваемого имущества

К оценке представлен объект недвижимости жилого назначения – 16-ти квартирный дом со встроенным торговым помещением, находящийся в отличном техническом состоянии, и объект производственного назначения – здание мельницы, лит.А3, находящийся в удовлетворительном состоянии. Объект оценки расположен г. Усть-Лабинске, Усть-Лабинского района. Окружение объекта оценки – преимущественно малоэтажная жилая и коммерческая недвижимость. В близости к объекту расположены жилые объекты и складские помещения. По данным агентств недвижимости г. Усть-Лабинска (АН «Удача» тел.: +7 (918) 66-15-119, АН «Партнер», тел. +7 (918) 02-888-04) наиболее типичный срок экспозиции аналогичных объектов на рынке недвижимости составляет в среднем 6 месяцев. По срокам реализации оцениваемый объект относится к среднеликвидному имуществу. К факторам, повышающим ликвидность объекта оценки можно отнести следующий факт – техническое состояние оцениваемого объекта, конструктивно-планировочные особенности, район местоположения. К факторам, снижающим ликвидность объекта оценки можно отнести слабое развитие местного локального рынка продаж объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, влияние экономических кризисных явлений.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономическим целесообразным и приносить максимальную прибыль.

Объект оценки представляет собой многоквартирный жилой дом со встроенным торговым помещением этажностью в три этажа, а также здание мельницы, расположенные на земельном участке общей площадью 5 799 кв.м. Оцениваемый объект недвижимости располагается по адресу: РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, 83. Многоквартирный жилой дом на момент оценки не введен в эксплуатацию, общестроительные работы по объекту завершены. Здание мельницы используется в качестве мастерской и СТО. На момент оценки здание мельницы эксплуатируется и находится в удовлетворительном техническом состоянии.

- **Законодательно разрешенное использование.** В настоящее время разрешенное целевое использование земельного участка – для эксплуатации малоэтажного многоквартирного жилого дома и помещений торговли; фактическое целевое использование земельного участка – для эксплуатации малоэтажного многоквартирного жилого дома и помещений торговли. Практика использования объектов недвижимости показывает, что использование земельных участков с данным видом использования для размещения и эксплуатации многоквартирных многоэтажных жилых домов не вызывает существенных градостроительных ограничений. В то же время использование данного земельного участка под производственно-коммерческую застройку связано со значительными трудностями и законодательными ограничениями, изменением территориального зонирования и, соответственно, разрешенного использования земельного участка. В настоящее время на оцениваемом земельном участке помимо многоквартирного жилого дома со встроенным торговым помещением расположено здание мельницы, которое в дальнейшем планируется к сносу, поскольку представляет собой здание старой постройки (1954г.), его конструктивные и планировочные решения не соответствуют современным требованиям к производственно-складской недвижимости, кроме того конструктивные элементы здания имеют значительный физический износ. Таким образом, в качестве законодательно разрешенного использования рассматривается использование земельного участка для размещения многоквартирных жилых домов.

- **Физическая возможность.** Земельный участок имеет спокойный характер рельефа, его физические характеристики не накладывают каких-либо существенных ограничений на размещение улучшений в пределах границ земельного участка.

Результаты анализа по критериям юридической законности и физической возможности приведены ниже в таблице.

Таблица №13. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта.

№ п/п	Вариант использования объекта	Юридическая законность	Физическая возможность	Финансовая осуществимость	Вывод
1	Многоквартирная жилая застройка	Соответствует	Имеется	Имеется	Объекты многоквартирной застройки
2	Размещение производственных объектов	Не соответствует (градостроительные и законодательные ограничения)	-	-	-
3	Размещение административно-офисных объектов	Не соответствует (градостроительные и законодательные ограничения)	-	-	-
3	Здания и сооружения курортно-санаторного назначения	Не соответствует (градостроительные и законодательные ограничения)	-	-	-

Оцениваемый земельный участок имеет разрешенное использование - для эксплуатации малоэтажного многоквартирного жилого дома и помещений торговли. Учитывая правовой статус земель и разрешенный вид использования, а также назначение и характеристики улучшений, расположенных на земельном участке, оценщиками определяется в качестве наиболее эффективного варианта использования фактический вариант использования – для многоквартирного жилого строительства.

9. ОЦЕНКА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Подход к оценке по затратам, базируется на оценке стоимости строительства объекта недвижимости, аналогичного оцениваемому, по ныне существующим ценам. При этом подходе определяется стоимость строительства объектов аналогичных имеющимся зданиям, далее вычитается накопленный износ. Затем рассчитывается стоимость земельного участка под объектом. Получившаяся суммарная величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

В основу затратного подхода положен принцип “замещения”, согласно которому благоразумный покупатель не станет платить за объект дороже по сравнению с затратами на приобретение соответствующего участка (или права аренды на него) под застройку и возведение аналогичного по своему назначению, качеству и полезности объекта недвижимости в приемлемые сроки.

Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- оценка восстановительной стоимости улучшений;
- расчет выявленных видов износа;
- расчет стоимости с учетом накопленного износа;
- расчет стоимости земельного участка;
- расчет итоговой стоимости объекта оценки путем суммирования стоимости улучшений со стоимостью земельного участка.

9.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Оцениваемый земельный участок площадью 5 799 кв.м с кадастровым 23:35:0525010:51, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, 83, принадлежит ОАО Райпищекомбинат «Усть-Лабинский» на праве собственности.

Оцениваемый земельный участок имеет разрешенное использование - для эксплуатации малоэтажного многоквартирного жилого дома и помещений торговли.

Для определения рыночной стоимости земельного участка был произведен анализ всей собранной информации. Определение стоимости права собственности на земельный участок сделано оценщиками, с использованием сравнительного подхода. Затратный подход, в связи со спецификой оцениваемого объекта - земельного участка, который является природным объектом, напрямую не применим. Доходный подход к оценке рыночной стоимости не применялся, т.к. информация по рыночной стоимости собственности земельных участков сходного целевого использования на рынке не обнаружена.

Расчет стоимости земельного участка проводился в соответствии с положениями «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» утв. Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Метод сравнения продаж включает четыре этапа:

- выявление недавних продаж земельных участков находящихся на праве собственности на соответствующем сегменте земельного рынка;
- проверка информации о сделках с земельными участками;
- сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке, и внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков;
- анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Для проведения сравнительного анализа были использованы объекты-аналоги, имеющие сходные характеристики, принадлежащие на праве собственности.

В расчетах используется рублевые цены.

Описание сравниваемых земельных участков приведено выше в **разделе 7.4 табл.№12.**

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

1. Условия продажи.

На основании информации агентств недвижимости: АН «Удача» тел.: +7 (918) 66-15-119, АН «Партнер», тел. +7 (918) 02-888-04), специализирующихся на рынке недвижимости г. Усть-Лабинска, оценщики пришли к выводу, что цена предложений на земельные участки превышает цену совершенной сделки купли продажи в пределах 10-20% в зависимости от степени привлекательности и назначения земельного участка. Данный уровень значения корректировки на условия продажи подтверждается исследованием поправочных коэффициентов проведенными специалистами Приволжского центра финансового консалтинга и оценки. По

данным исследования² скидка на уторгование для неактивного рынка от цены земельных участков под многоэтажную (многоквартирную) застройку находится в расширенном интервале 11-22%. Учитывая, что земельный участок расположен в районном центре, в настоящее время эксплуатируется, принимается значение корректировки на среднем уровне рыночного диапазона - 15%.

2. Условия финансирования

Под условиями финансирования сделок с земельными участками подразумевается соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств, условия оплаты сделки - рассрочка. Условия финансирования по всем сделкам типичные. Корректирующая поправка по данному фактору не применялась.

3. Дата продажи/предложения

Основанием для внесения данной поправки является изменение цен на земельном рынке. Т.к. к сравнению принимаются актуальные текущие данные, то поправка не применяется.

4. Местоположение.

Местоположение является одним из определяющих факторов формирования стоимости. Оцениваемый объект недвижимости и все объекты-аналоги расположены в г.Усть-Лабинск, в районе, расположенном южнее железной дороги. В связи с этим к объектам-аналогам не применяются корректирующие поправки на местоположение.

5. Назначение.

Назначение земельного участка является одним из определяющих факторов формирования стоимости. Оцениваемый земельный участок имеет назначение – для эксплуатации малоэтажного многоквартирного жилого дома и помещений торговли. Анализ локального рынка земельных участков г.Усть-Лабинска показал, что на открытом рынке отсутствуют предложения по продаже участков с назначением под многоквартирную застройку, основная масса предложений приходится на участки, предназначенные под индивидуальную жилую застройку. В связи с этим в качестве объектов-аналогов были отобраны земельные участки с разрешенным использованием ИЖС, следовательно, требуется внесение корректировки к данным объектам-аналогам на разрешенный вид использования. Ввиду того, что рынок земельных участков Усть-Лабинского района развит слабо, необходимого количества информации для расчета корректировок отобрать не удалось. В связи с этим, для расчета принимаются ценовые данные по наиболее развитому сегменту регионального рынка – земельным участкам, расположенным в г. Краснодаре и отличающимся друг от друга только по одному ценовому фактору - назначению.

Таблица №14. Расчет корректировки методом прямого попарного сопоставления цен объектов-аналогов на различие разрешенного использования земель.

Элементы сравнения	Для строительства многоэтажной и среднеэтажной застройки	ИЖС
Источник	https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._izhs_1004902170	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-krasnodar-179733391

²Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки», 2016г.

Дата предложения	Сентябрь 2017г.	Сентябрь 2017г.
Расположение	Краснодар, район ул. Российской	Краснодар, район ул. Российской
Инженерные коммуникации	Без коммуникаций	Без коммуникаций
Вид права	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	39,73	16,00
Рыночная цена продажи, руб	12 000 000	4 000 000
Рыночная цена продажи 1 сотка/руб	302 039	250 000
Расчетная корректировка	21,00%	

Корректировка на данный фактор на дату оценки для всех объектов-аналогов составила +21%.

6. Инженерные коммуникации.

Данная корректировка учитывает различие в составе систем коммуникаций у объекта оценки и объектов-аналогов. К оцениваемому земельному участку из инженерных коммуникаций подведены электричество, водопровод, канализация. У объектов-аналогов №1,2,4,5 коммуникации отсутствуют. У объекта-аналога №3 из инженерных коммуникаций имеются электричество, водопровод, газоснабжение. Соответственно необходимо применить корректировки ко всем объектам-аналогам. Следует отметить, что на локальном рынке наиболее развитым является сегмент рынка земель предназначенных под ИЖС, в то время как по другим земельным участкам не удалось подобрать необходимую для расчета поправки информацию. Ввиду того, что рынок земельных участков Усть-Лабинского района развит слабо, необходимого количества информации для расчета корректировок отобрать не удалось. В связи с этим, для расчета принимаются ценовые данные по наиболее развитому региональному рынку – участкам, расположенным в г. Краснодаре, предназначенным под ИЖС, отличающимся между собой только составом коммуникаций. Данные расчета поправки приведены ниже в таблицах.

Таблица №15. Расчет корректировки методом прямого попарного сопоставления цен объектов-аналогов на различие в коммуникациях.

Элементы сравнения	ИЖС без коммуникаций	ИЖС с частичными коммуникациями (электроснабжение, водоснабжение, канализация)
Расположение	г. Краснодар, район ЖМР (Энка), ул. Большевикская	г. Краснодар, район ЖМР (Энка), ул. Кореновская
Источник	https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_1011265728	https://rosrealt.ru/krasnodar/uchastok/318441
Дата предложения	Август 2017г.	Апрель 2017г.
Вид права	Собственность	Собственность
Целевое использование	ИЖС	ИЖС
Площадь участка, сотка	6,0	8,35
Рыночная цена продажи, руб	4 000 000	6 680 000
Рыночная цена продажи 1 сотка/руб	666 667	800 000
Расчетная корректировка	20%	

Корректировка на отсутствие коммуникаций у объектов-аналогов №1,2,4,5

составила +20%.

Таблица №16. Расчет корректировки методом прямого попарного сопоставления цен объектов-аналогов на различие в коммуникациях.

Элементы сравнения	ИЖС с частичными коммуникациями (электроснабжение, водоснабжение, канализация)	ИЖС с частичными коммуникациями (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение)
Расположение	г. Краснодар, район ЖМР (Энка), ул. Кореновская	г. Краснодар, район ЖМР (Энка), ул. Пограничная
Источник	https://rosrealt.ru/krasnodar/uchastok/318441	https://rosrealt.ru/krasnodar/uchastok/382236
Дата предложения	Апрель 2017 г.	Март 2017 г.
Вид права	Собственность	Собственность
Целевое использование	ИЖС	ИЖС
Площадь участка, сотка	8,35	4,0
Рыночная цена продажи, руб	6 680 000	3 200 000
Рыночная цена продажи 1 сотка/руб	800 000	800 000
Расчетная корректировка	0%	

Корректировка на различие в составе коммуникаций у объекта-аналога №3 составила 0%.

7. Масштаб

Масштаб земельного участка является одним из существенных ценообразующих факторов. Расчет корректировки на масштаб участка производится по методу Власова А.Д.³ Данный метод основан на соотношении коэффициента корректировки удельной стоимости оцениваемого земельного участка и коэффициента корректировки удельной стоимости участка-аналога. Коэффициент корректировки удельной стоимости выражается степенной зависимостью и определяется по формуле:

$$K_s = 1,8359 * S^{-0,0853}$$

где K_s – коэффициент корректировки удельной стоимости земельного участка;

S – площадь земельного участка, кв.м.

Величина корректировки на площадь определяется по формуле:

$$K_m = ((K_{sob} / K_{san}) - 1) * 100\%,$$

где K_m – корректировка на масштаб (площадь) объекта;

K_{sob} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости оцениваемого земельного участка;

K_{san} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости объекта-аналога.

Таблица №17. Расчет корректировки методом Власова А.Д.

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
$K_s^{об}$	0,876668	0,876668	0,876668	0,876668	0,876668
$K_s^{ан}$	1,040287433	1,142114346	1,018471831	1,056592473	1,018471831
Расчетная корректировка, %	-16%	-23%	-14%	-17%	-14%

³ Вольнова В.А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом / В.А. Вольнова – Новосибирск: изд-во «СГВУТ», 2015

8. Имущественные права.

По всем участкам-аналогам и оцениваемому участку к передаче представлено право собственности. Корректировка по данному элементу сравнения не вводилась.

Расчет стоимости оцениваемого земельного участка с учетом сделанных корректировок приведен ниже в таблице.

Таблица №18 – Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Общая площадь участка, кв.м	5 799	780	261	1 000	650	1 000
Рыночная цена продажи, руб.	определяется	900 000	333 000	1 500 000	850 000	900 000
Условия продажи		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная цена в руб.		765 000	283 050	1 275 000	722 500	765 000
Условия финансирования		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена в руб.		765 000	283 050	1 275 000	722 500	765 000
Дата продажи / предложения		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена в руб.		765 000	283 050	1 275 000	722 500	765 000
Местоположение		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена в руб.		765 000	283 050	1 275 000	722 500	765 000
Назначение		21%	21%	21%	21%	21%
Скорректированная цена в руб.		925 650	342 491	1 542 750	874 225	925 650
Инженерные коммуникации		20%	20%	0%	20%	20%
Скорректированная цена в руб.		1 110 780	410 989	1 542 750	1 049 070	1 110 780
Масштаб участка		-16%	-23%	-14%	-17%	-14%
Скорректированная цена в руб.		936 073	315 468	1 327 949	870 426	956 124
Имущественные права		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена в руб.		936 073	315 468	1 327 949	870 426	956 124
Скорректированная ст-ть 1 кв.м, руб		1 200	1 209	1 328	1 339	956
Корректировки		4	4	3	4	4
Вес		0,23	0,23	0,31	0,23	0,00
Средневзвешенная ст-ть 1 кв.м, руб.	1 273,00					
Стоимость общего земельного	7 382 127					

участка, руб.						
---------------	--	--	--	--	--	--

При согласовании стоимости на первом этапе производится сравнительный анализ полученных результатов стоимости по каждому объекту-аналогу. Среднее значение стоимости по скорректированным объектам-аналогам составляет 1 206 руб./кв.м. Анализ скорректированной стоимости за 1 кв.м. площади по объектам-аналогам показал, что значения стоимости для объекта-аналога №5 является экстремальным для данной выборки объектов-аналогов, так как его стоимость существенно отличается от среднего значения и является наиболее минимальным значением для данной выборки. Поэтому при определении итоговой рыночной стоимости по сравнительному подходу результаты величины стоимости, полученные по объекту-аналогу №5, в средневзвешенной стоимости не учитывается.

Для объективной характеристики анализируемой совокупности полученных значений стоимости используется статистическая оценка - коэффициент вариации, характеризующий однородность выборки. Коэффициент вариации определяется для конкретной выборки на основе стандартного отклонения по следующей формуле (в процентах):

$$V = \frac{s}{\bar{x}} * 100\%, \text{ где}$$

s – стандартное отклонение;

$\bar{x}$ - среднее арифметическое значение

Стандартное отклонение – оценка среднеквадратического отклонения случайной величины относительно ее математического ожидания на основе ее несмещенной оценки дисперсии определяется для конкретной выборки по следующей формуле:

$$s = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

Однако среднеквадратическое отклонение и стандартное отклонение дают абсолютную оценку меры разбросанности значений и чтобы понять, насколько она велика относительно самих значений, требуется относительный показатель. Таким показателем в математической статистике как раз является коэффициент вариации, как правило, измеряемый в процентах. В статистике принято, что, если коэффициент вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной. Если больше 33%, то – неоднородной, что говорит о неоднородности полученных результатов и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. В соответствии с проведенными расчетами стандартное отклонение по выборке составило – 74,78, среднее значение – 1 269, соответственно коэффициент вариации равен – 6%, что говорит о высокой сходимости полученных результатов удельной стоимости.

Для определения средневзвешенной стоимости оцениваемого объекта необходимо определить вес результатов, полученных после корректировок цен продаж объектов сравнения. Наибольший вес придается аналогу, который по своим параметрам является наиболее близким к оцениваемому объекту. Степень близости аналогов можно определить по количеству выполненных корректировок его цены. Считается, что каждая корректировка может вносить дополнительный элемент субъективности. Следовательно, чем больше корректировок цены аналога, тем меньше его вес при формировании итоговой стоимости объекта оценки.

Цены объектов-аналогов №1,2,4 были подвергнуты четырем корректировкам. Цена объекта-аналога № 3 была подвергнута трем корректировкам. Учитывая, что вес аналога должен быть обратно пропорционален количеству корректировок, можно предложить следующее правило его расчета веса каждого аналога w_i :

$$w_i = \frac{k_i^{-1}}{k_1^{-1} + k_2^{-1} + k_3^{-1} + k_4^{-1}}$$

где k_1, k_2, k_3, k_4 – количество корректировок аналогов соответственно.

В соответствии с проведенными расчетами вес каждого аналога составил:

$$w_1 = 0,23, w_2 = 0,23, w_3 = 0,31, w_4 = 0,23.$$

Итого: Рыночная стоимость права собственности на оцениваемый земельный участок составляет (округленно):

7 382 000 рублей.

9.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ

Восстановительная стоимость строительства оцениваемых зданий рассчитывается в текущих ценах как новых (без учета накопленного износа) и соотнесенная к дате оценки. В данном случае восстановительная стоимость улучшений рассчитывается на базе стоимости замещения.

Для расчета восстановительной стоимости оценщиками используется метод сравнительной единицы, который предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.м., 1 куб.м.) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование и т.д.). Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения. В качестве информационной базы для расчета восстановительной стоимости здания склада мельницы, лит.А3 в данном отчете используется сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий (УПВС).

Согласно Общей части к сборникам УПВС Краснодарский край находится во II территориальном поясе, III климатическом районе. Уровень сейсмической опасности для г. Усть-Лабинск составляет 7 баллов.

Стоимость строительства рассчитывается по УПВС в ценах 1969 г. для II территориального пояса, III климатического района с учетом корректировок на отличие оцениваемого объекта от аналога.

Восстановительная стоимость зданий и сооружений рассчитывается по сборникам УПВС в ценах 1969г. с последующим применением индексов изменения цен для определения стоимости оцениваемых объектов по состоянию на дату оценки. Для приведения восстановительной стоимости оцениваемых объектов в текущие цены на дату оценки с учетом региональных условий Краснодарского края рассчитывается индекс, на основе отношения индексов цен, опубликованных в информационно-аналитическом бюллетене КО-ИНВЕСТ № 100, 2017 г.:

- индекс на 01.01.1969г. составляет 0,04324 - КО-ИНВЕСТ №57, 2006г.;

- индекс на дату оценки составляет 7,467 - КО-ИНВЕСТ № 100, 2017 г.;

$$K_{2017} = K_{10.2017} / K_{01.01.1969} = 7,467 / 0,04324 = 172,69 \text{ (без НДС)}$$

$$K_{2017} = 172,69 * 1,18 = 203,77 \text{ (с НДС)}$$

Итоговый индекс цен на строительно-монтажные работы по Краснодарскому краю с учетом НДС, на дату оценки составляет – 203,77.

Восстановительная стоимость 16-ти квартирного жилого дома со встроенным торговым помещением рассчитывается по сборнику УПСС КО-ИНВЕСТ «Жилые дома» 2016. Для приведения восстановительной стоимости оцениваемых объектов в текущие цены на дату оценки с учетом региональных условий Краснодарского края рассчитывается индекс, на основе отношения индексов цен, опубликованных в информационно-аналитическом бюллетене КО-ИНВЕСТ № 100, 2017 г:

- индекс на 01.01.2016г. составляет 7,36 - КО-ИНВЕСТ №95, 2016г.;
- индекс на дату оценки составляет 7,467 - КО-ИНВЕСТ №100, 2017г.;

$$K_{2017} = K_{10.2017} / K_{01.01.2016} = 7,467 / 7,36 = 1,015 \text{ (без НДС)}$$

Полученная стоимость корректируется с учетом прибыли застройщика (инвестора). Прибыль застройщика – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$$\text{Срын} = \text{Свосст} - \text{Ифиз},$$

где **Срын** – рыночная стоимость;

Свосст – восстановительная стоимость;

Ифиз – физический износ, в стоимостном выражении.

Расчет стоимости оцениваемых зданий приведен ниже.

Здание склада мельницы, лит. АЗ

Расчет производится по УПВС № 18, отдел 1, табл.25б. Поправочные коэффициенты:

Территориальный пояс – II

К климат. район – 0,94

Климатический район – III

Ксейсм. – 1,04

Объем – 1762 куб.м.

Восстановительная стоимость 1 м3 – 13,5 руб.

Таблица №19. Расчет восстановительной стоимости

Объем, м3	Стоимость 1м3, руб.	Стоимость 1 м3 с учетом коэффициентов, руб.						Стоимость на 1969г., руб.	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.
		0,94	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00		203,77
1762,0	13,50	13,07						23 254	4 738 502

16-ти квартирный жилой дом со встроенным торговым помещением

Расчет производится на основании УПСС «Жилые дома» КО-ИНВЕСТ, 2016г.

Таблица №20. Сопоставление параметров оцениваемого здания и зданий-аналогов

п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения.	Оцениваемое здание	Здания-аналоги
			код гпЖЗ.02.002.0791
1	Район расположения	РФ, Усть-Лабинский р-он, г.	Московская область

		Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, 83	
2.	Назначения здания	16-ти квартирный жилой дом со встроенным торговым помещением	Многоквартирный жилой дом(без подвала)
3.	Объемно-планировочные и функциональные параметры		
3.1	Объем здания, м3	4 493,00	5 135,00
	Площадь здания, кв.м	1 279,50	1 901,00
3.2	Количество этажей в основной части здания	3	3
3.3	Преобладающая высота этажа	2,65	2,7
3.4	Тип здания	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее
4	Преобладающие материалы		
	- фундаменты	Железобетонный сборный	Железобетонный
	- стены	Пенобетон	Кирпичные
	- перекрытия	Железобетонные	Железобетонные
5	Класс конструктивной системы здания	КС-4	КС-1
6	Район сейсмичности (кол-во баллов)	7	6
7	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	- водоснабжение и канализация	+	+
	- отопление, вентиляция	-	+
	- электроосвещение	+	+
	- слаботочные устройства	-	+
8	Класс качества объекта	Standart	Standart

Таблица №21 – Расчет восстановительной стоимости

п/п	Наименование показателей и поправок	Здание-аналог
		код гпЖЗ.02.002.0791
1	Справочный показатель по объектам-аналогам	19501
2	Первая группа поправок, выраженных в рублях на 1 м ² площади здания	
	- на различие в материале наружных стенах	-921,538
	- на различие в материале перегородок	0
	- на наличие подвала	0
	- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0
	- на учет специальных работ и оборудования (отсутствие лифта)	0,00
	- на отсутствие отопления и вентиляции	-1576,1
	- на отсутствие слаботочных систем	-309,2
	- на отсутствие специальных конструкций	0
	- на отсутствие отделки	-1644,13
	Итого по первой группе поправок:	-4450,97
3	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
	- на различие в площади зданий	1,1
	- на сейсмичность	1,04
	- на региональное различие в уровне цен	0,896

	- на различие в высоте этажа	1
	- на величину прочих и непредвиденных	1
	- изменение цен после издания справочника на октябрь 2017года	1,015
	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	1,04
4	Скорректированный показатель восстановительной стоимости, руб.	15 652,03
5	Полная стоимость замещения без учета НДС, руб.	20 026 772
	НДС	18%
6	Полная стоимость замещения с учетом НДС, руб.	23 631 591

Ввиду того, что квартиры и нежилые помещения первого этажа в оцениваемом объекте находятся в стадии предчистовой отделки, внутренняя отделка выполнена только в местах общего пользования, необходимо применить корректировку на частичное отсутствие внутренней отделки. В подобранном объекте-аналоге на внутреннюю отделку приходится 9,16%, что соответствует 1 787,1 руб./кв.м. В оцениваемом объекте отделочные работы выполнены только в местах общего пользования (произведена штукатурка и окраска стен известковыми растворами), т.е. отделочные работы отсутствуют на 92% площади (отношение площади жилых и нежилых помещений без отделочных работ к общей площади дома: $(777,6+400,6) / 1\,279,5 = 0,92$). Таким образом, размер корректировки составит: $-1\,787,1 * 0,92 = -1\,644,13$ руб./кв.м.

В данном расчете к объекту-аналогу применяется корректировка на различие в материале стен. Стоимость оцениваемого элемента рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c \times \Phi_o / \Phi_c, \text{ где}$$

C_o – стоимость конструктивного элемента для оцениваемого здания

C_c – стоимость конструктивного элемента для справочного здания

Φ_o – стоимостной коэффициент для рассматриваемого конструктивного элемента

Φ_c – стоимостной коэффициент для рассматриваемого конструктивного элемента

Таблица №22 - Расчет корректировки на различие в материале стен

Показатель	Значение
Стоимость стен для справочного здания, руб.	2 425,1
Стоимостной коэффициент для стен из кирпича	1,0
Стоимостной коэффициент для стен из пенобетонных блоков	0,62
Отношение стоимостного коэффициента оцениваемого объекта к стоимостному коэффициенту объекта-аналога	0,62
Стоимость стен для оцениваемого здания, руб.	1 503,25
Корректировка, руб.	- 921,538

Расчет прибыли предпринимателя производится на основе определения наиболее типичной нормы доходности по сходным альтернативным проектам и

наиболее типичного периода вложения средств⁴. Разумно действующий на рынке застройщик намеревается при осуществлении строительного проекта возратить вложенные в строительство средства и получить на них прибыль, величина которой достаточна для компенсации выгод которые он мог бы получить по сходным альтернативным проектам, за срок, на который его средства были «заморожены» в проекте. Соответственно, размер прибыли причитающейся застройщику зависит от типичного срока реализации проекта, от размеров начальных платежей и графика вложений средств в проект.

Весь период инвестирования строительного проекта можно условно разделить на две стадии: стадия подготовки строительства и стадия строительства. На стадии подготовки строительства осуществляется приобретение земельного участка и оформление проектно-разрешительной документации на строительство. Долю затрат на приобретение земельного участка можно рассчитать как отношение стоимости земельного участка к итоговой величине затрат строительного проекта, которая складывается из стоимости земельного участка и восстановительной стоимости объектов возводимых на нем. После приобретения земельного участка необходимо время на разработку проекта строительства, на получение технических условий на коммуникации, на оформление разрешительной документации. Типичный период между приобретением земельного участка и началом строительства на нем объектов недвижимости необходимый для согласования и оформления проектно-разрешительной документации составляет в среднем 1 год. Далее на стадии строительства для определения сроков строительства и графика вложения средств в строительство объекта, представляется логичным использовать нормативные строительные методики, основанные на большом практическом материале и научных разработках в этой области. В настоящее время действует СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», согласно которого продолжительность строительства аналогичного по конструктивам и сходного по объемно-планировочному решению объекта (трехэтажный жилой дом площадью до 1 500 кв.м), составляет 8 кварталов. Расчет прибыли предпринимателя следует осуществлять в соответствии с рассчитанным графиком вложения средств по доходности альтернативного проекта, используя схему сложного процента (финансовая функция – будущая стоимость единицы). Базовая формула расчета для строительного проекта, имеющего условную единичную стоимость:

$$ПП = \left[\left(1 + \frac{y}{m} \right)^{(ml+n)} * D_3 + \sum_{k=n}^{k=1} \left(1 + \frac{y}{m} \right)^k * D_t \right] - 1, \text{ где}$$

ПП - прибыль предпринимателя;

y – типичная норма доходности по проекту;

n – число периодов осуществления стадии строительства;

m – число платежных периодов в году;

l – число лет стадии подготовки строительства;

k – количество периодов оставшихся до окончания стадии строительства;

D₃ – доля затрат на земельный участок;

D_t – доля затрат в соответствующий платежный период строительства.

⁴ Воданюк С.А. Определение прибыли застройщика при расчетах стоимости объектов недвижимости. //Информационно-аналитический бюллетень НП «ЮРСО» №2(9), 2007-Краснодар.:ЮРСО.

В соответствии с данными СНиП график вложения средств на стадии строительства определяется по стоимости задела этапа, определяемого в процентах от стоимости строительства:

Таблица №23. График вложения средств на стадии строительства.

Период	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	V квартал	VI квартал	VII квартал	VIII квартал
Стоимость задела, (в % от сметной стоимости строительства - накоплением)	9%	24%	40%	55%	72%	83%	94%	100%

Доля затрат на приобретение земельного участка определенная по описанной выше методике составляет 21%. Соответственно график вложения средств в строительный проект (накоплением) с учетом первоначальных затрат на приобретение земельного участка будет иметь следующий вид:

Таблица №24. График вложения средств в строительный проект.

Период	Стадия подготовки строительства	Стадия строительства							
		I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	V квартал	VI квартал	VII квартал	VIII квартал
Размер вложений, (в % от общей стоимости проекта - накоплением)	21%	28%	40%	53%	64%	78%	87%	95%	100%

Соответственно, распределение вложений средств по этапам строительного проекта:

Таблица №25. Распределение вложений средств строительного проекта.

Период	Стадия подготовки строительства		Стадия строительства							
	Приобретение земельного участка	Период оформления проектно-разрешительной документации	Номер платежного периода							
			1	2	3	4	5	6	7	8
Размер вложений, (в % от общей стоимости проекта)	21%	-	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	V квартал	VI квартал	VII квартал	VIII квартал
			7%	12%	13%	12%	13%	9%	9%	5%

Расчет прибыли предпринимателя производится на основе определения наиболее типичной нормы доходности при инвестировании средств в сходные земельные участки под доходную недвижимость.

Ставка дохода на инвестиции (дохода на капитал) является компенсацией выплачиваемой инвестору за ценность денег с учетом времени, риска и др. факторов связанных с конкретными инвестициями. Ставка дохода на капитал определяется кумулятивным методом, который основан на сопоставлении доходности и рисков доступных альтернативных инвестиций. Инвесторы требуют более высокой премии за использование своих средств в том варианте, в котором эти средства подвержены более высокому риску. За базу расчетов берется ставка дохода по безрисковым ценным бумагам, к которой прибавляются премии за риск связанные со спецификой данного актива. В качестве финансового инструмента для определения безрисковой ставки оценщиками принимается эффективная доходность по государственным ценным бумагам – ОФЗ-46020-АД (в обращении). Эффективная доходность ОФЗ к погашению на дату оценки составила 7,53% (источник информации <https://ru.investing.com/rates-bonds/.russia-5-year-bond-yield-historical-data>).

В связи с тем, что доходность принята по российским ценным бумагам – страновой риск в доходности учтен.

Наиболее употребимые премии, используемые при оценке объектов недвижимости:

- Премия за риск (связанная с особенностями оцениваемого актива). Риск, связанный с инвестированием средств в данный земельный участок, расположенный в городской черте, в активной зоне производственно-коммерческой деятельности представляется минимальным. Это связано с тем, что данный актив не подвержен износу, стоимость земли в течение времени постоянно повышается.

Таблица №26. Расчет премии за несистематический риск.

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный		1								
Наличие административных ограничений и сервитутов	динамичный	1									
Выкуп земли для государственных нужд	динамичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Экологические факторы	динамичный	1									
Изменение окружающей застройки	динамичный	1									
Количество наблюдений		6	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		6	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		8									
Количество факторов		7									
Поправка на несистематический риск		1,14									

- за низкую ликвидность. Ликвидность земельных участков в данном районе на момент оценки достаточно высока. Премия за риск связанный с низкой ликвидностью объекта напрямую связана со сроком его экспозиции. Наиболее типичный срок экспозиции подобных участков находится в пределах 4-8 месяцев, в среднем составляет шесть месяцев. Расчет значения премии производится с учетом

того, что инвестиции иммобилизуются на срок равный сроку экспозиции. Расчет производится по следующей формуле:

$$П_{ин} = R_f * \left[\frac{t}{12} \right] \% = 7,53 * \left[\frac{6}{12} \right] = 3,77\%$$

Где:

П_{ин} – премия за низкую ликвидность;

R_f - безрисковая ставка;

t – срок экспозиции.

- Премия за инвестиционный менеджмент. Данная премия, добавляемая к безрисковой ставке доходности, учитывает то, что при вложении средств в объекты недвижимости, в отличие от вложений в безрисковые финансовые инструменты, необходимо производить управление инвестиционными средствами. Наиболее корректным методом определения размера премии за инвестиционный менеджмент представляется расчет на основе рыночных данных о размерах вознаграждений компаний специализирующихся на доверительном управлении инвестициями в недвижимость на российском рынке. В результате проведенного исследования и расчетов по данным отечественного рынка⁵ определено, что наиболее вероятное значение типичной премии за инвестиционный менеджмент в объекты недвижимости на рынке имеет значение – 1,43%. В соответствии с проведенными расчетами премия за управление инвестиционными средствами в недвижимость колеблется в интервале: 1,01% - 1,85%. Оцениваемый земельный участок находится в наиболее плодородном регионе страны, цена на подобные объекты стабильно растет, риск вложения в данный земельный участок минимален, в связи с этим принимается нижнее значение интервала – 1,01%.

Таблица №27. Расчет ставки капитализации.

Безрисковая ставка	7,53
Премия за риск	1,14
Премия за низкую ликвидность	3,77
Поправка на инвестиционный менеджмент	1,01
Ставка капитализации, %	13,45

Ставки капитализации для земельного участка составила – **13,45%**.

Произведенные в соответствии с вышеприведенной формулой расчеты определили значение прибыли предпринимателя составляет:

$$ПП = \left[\left(1 + \frac{y}{m} \right)^{(ml+n)} * D_s + \sum_{k=n}^{k=1} \left(1 + \frac{y}{m} \right)^k * D_t \right] - 1 = 0,2392 = 23,92\%$$

Таблица №28 - Расчет восстановительной стоимости с учетом прибыли предпринимателя.

Наименование объекта	Восстановительная стоимость с учетом НДС, руб.	Прибыль предпринимателя	Восстановительная стоимость с учетом прибыли предпринимателя, руб.
Здание мельницы	4 738 502,5	23,92%	5 871 952
Недостроенный жилой дом	23 631 591,4	23,92%	29 284 268

⁵ Воданюк С.А., Минаев Я.А. Расчет ставки капитализации кумулятивным методом. Обоснование премии за инвестиционный менеджмент. //Вопросы оценки №3, 2006-М.:РОО.

16-квартирный с встроенным торговым помещением			
--	--	--	--

Соответственно стоимость оцениваемых улучшений с учетом накопленного износа составляет:

Таблица №29 - Расчет стоимости с учетом накопленного износа.

Наименование объекта	Восстановительная стоимость объекта руб.	Физический износ	Стоимость объекта определенная затратным подходом, руб.	Стоимость объекта определенная затратным подходом, руб. (округленно)
Здание мельницы	5 871 952	54%	2 701 098	2 701 000
Недостроенный жилой дом 16-квартирный с встроенным торговым помещением	29 284 268	10%	26 355 841	26 356 000
Итого:				29 057 000

**ИТОГО: Стоимость улучшений, определенная затратным подходом с учётом НДС, составляет (округленно):
29 057 000 рублей.**

9.3. РАСЧЕТ ОБЩЕЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

На этом этапе определяем искомую общую стоимость оцениваемого объекта путем суммирования стоимости улучшений со стоимостью земельного участка.

$$C = C_{ул.} + C_{з.у.}$$

C_{ул.} – стоимость улучшений, определенная затратным подходом

C_{з.у.} – стоимость земельного участка

Таблица №30 – Итоговая таблица

Наименование объекта	Стоимость, руб. (с учетом НДС)	Стоимость, руб. (без учета НДС)
Улучшения	29 057 000	24 624 576
Земельный участок	7 382 000	7 382 000
Итого	36 439 000	32 006 576

**Итого: Стоимость оцениваемого объекта недвижимости, полученная по затратному подходу, составляет (с учетом НДС):
36 439 000 рублей.**

**Итого: Стоимость оцениваемого объекта недвижимости, полученная по затратному подходу, составляет (без учета НДС):
32 006 576 рублей.**

*** Примечание:** Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г №117-ФЗ, глава 21, ст.146, п.2, п.п.6 операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе оценки была рассчитана стоимость объектов недвижимости ОАО Райпищекомбинат «Усть-Лабинский». В рамках настоящего отчета применен к расчету затратный подход. В связи с этим в качестве итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта признается величина стоимости, полученная по затратному подходу (с учетом округления).

Таблица №31 - Итоговое согласование результатов определения рыночной стоимости объекта оценки по подходам.

Наименование подхода	Рыночная стоимость, полученная с использованием каждого из подходов, руб.	Весовой коэффициент, %	Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости, определенная по состоянию на 09.10.2017г., руб.(округленно)
Затратный подход	36 439 000	100%	36 439 000
Сравнительный подход	-	0%	
Доходный подход	-	0%	

В соответствии с Заданием на оценку производится расчет рыночной стоимости зданий и сооружений оцениваемого имущества пообъектно.

Таблица №32 – Рыночная стоимость оцениваемого имущества пообъектно.

Наименование объекта	Рыночная стоимость пообъектно (с учетом НДС), рублей	Рыночная стоимость пообъектно (без учета НДС), рублей
Здание склада мельницы, лит.А3	2 701 000	2 288 983
16-квартирный жилой дом с встроенными торговыми помещениями	26 356 000	22 335 593
Земельный участок, кадастровый номер 23:35:0525010:51	7 382 000	7 382 000
Итого:	36 439 000	32 006 576

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта на дату оценки составляет (округленно) с учётом НДС:

36 439 000 (Тридцать шесть миллионов четыреста тридцать девять тысяч) рублей.

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта на дату оценки составляет без учета НДС:

32 006 576 (Тридцать два миллиона шесть тысяч пятьсот семьдесят шесть) рублей.

11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщики, выполнявшие данную работу, подтверждают на основании имеющихся знаний и убеждений, что:

-утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;

-анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям являются личными, независимыми и профессиональными анализом, мнениями и заключениями;

-у оценщиков не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемых объектах, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемыми объектами;

-оплата услуг оценщиков не связана с каким-либо аспектом отчета и также не связана с заранее предопределенной итоговой величиной стоимости объектов;

-анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют требованиям Федеральных стандартов оценки, стандартов оценки Российского общества оценщиков;

- в процессе подготовки отчета ни одно лицо не указанное в настоящем отчете не оказывало сколько-нибудь существенной помощи специалистам, подписавшим настоящий отчет;

-оценщиками произведена персональная инспекция оцениваемого имущества.

Специалисты, принимавшие участие в работе:

Оценщик



Воданюк С.А.

Профессиональная квалификация / оценщик I категории, квалификационные уровни:

- «Сертифицированный РОО оценщик бизнеса»
- «Сертифицированный РОО оценщик недвижимости»
- «Признанный европейский оценщик» (RECOGNISED EUROPEAN VALUER).

12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс РФ. - М.: Издательская группа НОРМА - ИНФРА.М, 2000.
2. Земельный Кодекс РФ от 25 октября 2001 года. №137 – ФЗ М.: Издательство ИНФРА.М, 2001.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98г. № 135-ФЗ (с изменениями).
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования проведения оценки (ФСО №1)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297.
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298.
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299 (с изменениями).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года №611.
8. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утв. Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
9. Свод стандартов Российского Общества Оценщиков (ССО РОО- 2005)- М.: РОО, 2005.
10. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.
11. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
12. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванов Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.
13. Правила оценки физического износа жилых зданий. Ведомственные строительные нормы. – М.: Госгражданстрой, 1990.
14. Сборник УПВС №26 «Здания и сооружения в совхозах, колхозах, межколхозных и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях». Москва -1970;
15. Сборник УПСС «Ко-Инвест» «Жилые дома». Москва – 2016г.;
16. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», вып.100, 2017г.;
17. СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений».
18. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на Здание мельницы, литер А,А1,А2,А3,А4,А5,А6,а,а1, общей площадью 1127,2 кв.м серия 23-АД №237515 от 22.08.2007 г.;
19. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на недостроенный жилой дом 16-ти квартирный, литер В, общей площадью застройки 560,3 кв.м., степень готовности объекта 12%, серия 23-АД №632499 от 10.04.2008 г.;
20. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на 1/100 общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 5799 кв.м серия 23-АЕ №722387 от 14.04.2009 г.;
21. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на 99/100 общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 5799 кв.м серия 23-АЕ №693445 от 07.04.2009 г.;

22. Технический паспорт домовладения филиала ГУП КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по Усть-Лабинскому району по состоянию на 16.02.2012 г. на недостроенный жилой дом 16-ти квартирный, литер В;
23. Копия технического паспорта филиала ГУП КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» по Усть-Лабинскому району по состоянию на 06.03.2007 г. на здание мельницы, литер А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, а, а1;
24. Кадастровая выписка о земельном участке по состоянию на 28.08.2013 г. №2343/12/13/-751812;
25. Определение Арбитражного суда Краснодарского края от 06.04.2017г. по делу №А32-24579/2012-14/642-Б;
26. Определение Арбитражного суда Краснодарского края от 07.07.2017г. по делу №А32-24579/2012-14/642-Б;
27. Справка ОАО Райпищекомбинат «Усть-Лабинский» о балансовой стоимости по состоянию на 01.10.2017г.;
28. Справка ОАО Райпищекомбинат «Усть-Лабинский» о подведенных коммуникациях.
29. Письмо ОАО Райпищекомбинат «Усть-Лабинский» №АУ23-537/17-66К от 12.10.2017г.
30. Ресурсы Internet.

ПРИЛОЖЕНИЯ



Фото №1.



Фото №2.



Фото №3.



Фото №4.



Фото №5.



Фото №6.



Фото №7.

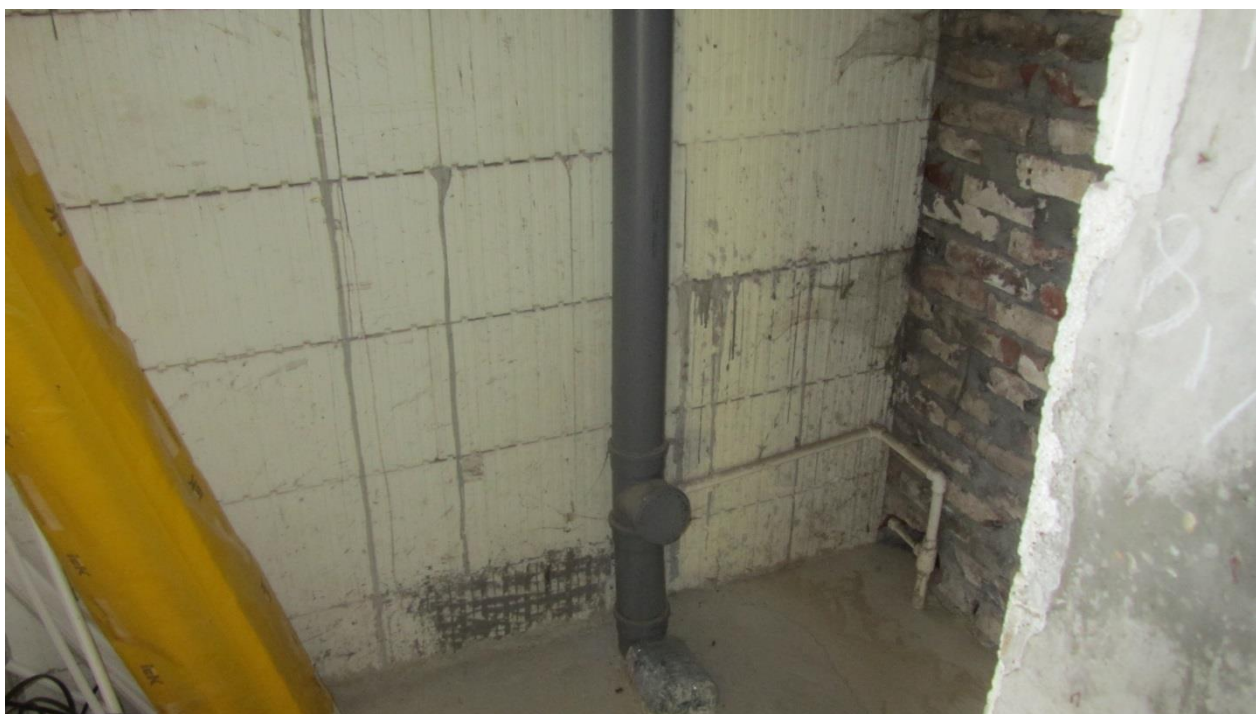


Фото №8.



Фото №9.



Фото №10.



Фото №11.



Фото №12.



Фото №13.

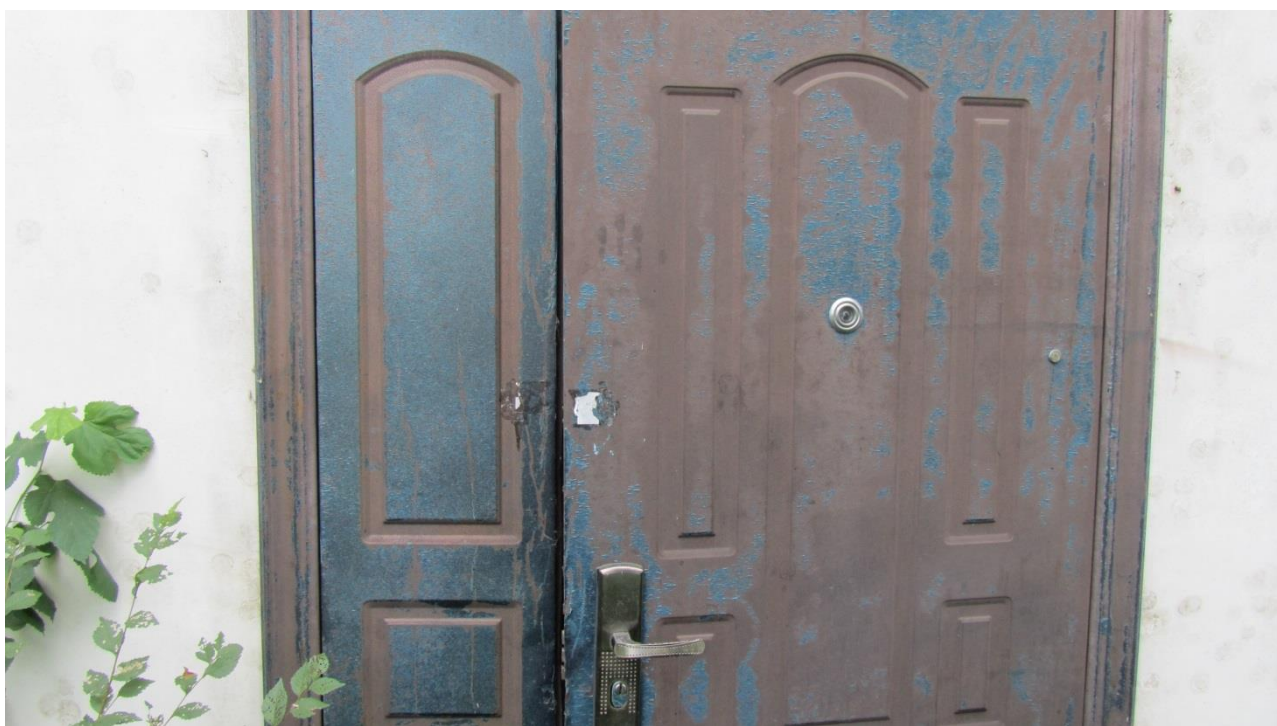


Фото №14.



Фото №15.



Фото №16.



Фото №17.



Фото №18.



Фото №19.



Фото №20.