



РЕГИОНАЛЬНЫЙ КОНСАЛТИНГОВЫЙ ЦЕНТР

УТВЕРЖДАЮ:

Директор ООО «РКЦ»



С.А. Воданюк

ОТЧЕТ № 1725

об оценке рыночной стоимости
объекта недвижимости

ЗАКАЗЧИК

ОАО Райпищекомбинат «Усть-Лабинский»

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «Региональный консалтинговый центр»

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

30.10.2017 г.

Уважаемый Анатолий Петрович!

В соответствии с Договором №1717 от 21.07.2017г. и Дополнительным соглашением №2 от 25.08.2017г. к Договору №1717 оценщиками произведено определение рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, ст-ца Некрасовская, ул. Широкая, 57Г.

Оценка произведена по состоянию на 17.10.2017г. Дата осмотра объекта оценки осуществлена 25.08.2017г.

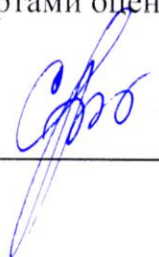
В результате анализа информации, имеющейся в распоряжении, оценщики пришли к выводу о том, что рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости составляет с учетом НДС (округленно):

14 831 000 (Четырнадцать миллионов восемьсот тридцать одна тысяча) 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	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	9
5. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.	10
5.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.	10
5.2. ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ ЗАКОНАХ И СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В ОТЧЕТЕ.....	11
5.3. ПРИМЕНЯЕМАЯ МЕТОДОЛОГИЯ. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	12
5.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ДОКУМЕНТОВ.	14
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
6.1. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	16
6.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	17
ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА.	19
6.3. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.	30
7.СОЦИАЛЬНО – ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	31
7.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2017 ГОДА	31
7.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2017 ГОДА.....	38
7.3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА УСТЬ-ЛАБИНСКОГО РАЙОНА.....	47
7.4. АНАЛИЗ РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ И УСТЬ- ЛАБИНСКОГО РАЙОНА	53
7.5. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ.....	63
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	66
9. ОЦЕНКА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	67
9.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	69
9.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ	77
9.3. РАСЧЕТ ОБЩЕЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	90
10.ОЦЕНКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	90
11.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	98
12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	103
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	104
ПРИЛОЖЕНИЯ	106

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В настоящем отчете оценщиками произведено определение рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, ст-ца Некрасовская, ул. Широкая, 57Г, в следующем составе:

Таблица №1 – Состав объекта оценки

Наименование объекта	Инвентарный номер	Площадь, м2	Адрес
Здание маслоцеха	01-001	250,7	РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, ст-ца Некрасовская, ул. Широкая, 57Г
Душевая	01-002	14	
Здание лаборатории	01-004	116,7	
Маслосклад	01-006	57,1	
Склад жмыха	01-007	56,5	
Склад шелухи	01-008	29,2	
Материальный склад	01-009	16,2	
Склад маслосемян	01-003	710,4	
Склад маслосемян	01-010	1327,1	
Автovesовая, лит.Г	-	51,6	
Весы технические (автомобильные 10-тонные)	01-037-041	-	
Уборная, лит.Г7	-	1,44	
Навес, лит.Г1	-	61,00	
Навес, Г8	-	38,50	
Забор, лит.І	-	457,3	
Ворота, лит.IV	-	4,00	
Ворота, лит.VII	-	4,00	
Мощение	-	1 056,00	
Земельный участок, кадастровый номер 23:35:1508006:15	01-014	16 823	

Оценка произведена на основании Договора №1717 от 21.07.2017г. и Дополнительного соглашения №2 от 25.08.2017г. к Договору №1717, заключенным с ОАО Райпищекомбинат «Усть-Лабинский». Оцениваемые здания и сооружения, а также оцениваемый земельный участок находятся в собственности ОАО Райпищекомбинат «Усть-Лабинский», что подтверждается Свидетельствами о государственной регистрации права собственности, информацией Заказчика.

В ходе проведения оценки был произведен расчет стоимости оцениваемого объекта с применением затратного и сравнительного подходов.

В рамках затратного подхода был использован метод сравнительной единицы, в результате которого была получена расчетная стоимость объекта – 15 213 802 рубля.

Методом сравнительных продаж, относящегося к сравнительному подходу оценки, была получена стоимость объекта по сравнительному подходу – 14 709 801 рублей.

Таблица №2 - Итоговое значение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Наименование объекта	Рыночная стоимость пообъектно (с учетом НДС), рублей	Рыночная стоимость пообъектно (без учета НДС), рублей
Здание маслоцеха (главный корпус), лит.А	900 435	763 081
Душевая, лит.а	33 050	28 008
Здание лаборатории, лит.А1	1 068 438	905 456

Маслосклад, лит.А3	451 147	382 328
Склад жмыха, лит.А2	149 692	126 858
Склад шелухи, лит.В	156 030	132 229
Материальный склад, лит.а1	45 526	38 581
Склад маслосемян, лит.А4	2 880 470	2 441 076
Склад маслосемян, лит.Б	6 667 610	5 650 517
Автовесовая, лит.Г (навес автовесовой)	154 717	131 116
Весы технические (автомобильные, 10-тонные)	79 982	67 782
Уборная, лит.Г7	7 144	6 055
Навес, лит.Г1	66 415	56 284
Навес, Г8	41 917	35 523
Забор, лит.І	403 619	342 050
Ворота, лит.ІV	20 803	17 629
Ворота, лит.ІVІІ	20 803	17 629
Мощение	690 203	584 918
Земельный участок, кадастровый номер 23:35:1508006:15	993 000	993 000
Итого:	14 831 000	12 720 120

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого имущества, на 17.10.2017г. составляет, с учётом НДС:

14 831 000 (Четырнадцать миллионов восемьсот тридцать одна тысяча) рублей.

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого имущества, на 17.10.2017г. составляет, без учёта НДС:

12 720 120 (Двенадцать миллионов семьсот двадцать тысяч сто двадцать) 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 оценщиков.

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 маслоцеха (главный корпус), лит. А, общей площадью 250,7 кв.м. - Душевая, лит. а, общей площадью 14 кв.м. - Здание лаборатории, лит.А1, общей площадью 116,7 кв.м. - Маслосклад, лит. А3, общей площадью 57,1 кв.м. - Склад жмыха, лит. А2, общей площадью 56,5 кв.м. - Склад шелухи, лит. В, общей площадью 29,2 кв.м. - Материальный склад, лит. а1, общей площадью 16,2 кв.м. - Склад маслосемян, лит. А4, общей площадью 710,4 кв.м. - Склад маслосемян, лит. Б, общей площадью 1327,1 кв.м. - Автовесовая, лит.Г, площадью 51,6 кв.м. - Уборная, лит.Г7, площадью 1,44 кв.м. - Весы технические (автомобильные 10-тонные). - Навес, лит.Г1, площадью 61,0 кв.м. - Навес, Г8, площадью 38,5 кв.м. - Забор, лит.І, длина 457,3м. - Ворота, лит.ІV, площадью 8,0 кв.м. - Ворота, лит. VII, площадью 8,0 кв.м. - Мощение, площадью 1056,0 кв.м - Земельный участок, кад. №23:35:1508006:15, площадью 16 823 кв.м.
Месторасположение объекта оценки	РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, станица Некрасовская, ул. Широкая, 57Г.
Описание имущественных прав	Оцениваемые здания и сооружения, земельный участок находятся в собственности ОАО Райпищекомбинат «Усть-Лабинский», что подтверждается Свидетельствами о государственной регистрации права, информацией Заказчика.
Балансовая (остаточная) стоимость	10 323 255 рублей.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости прав собственности на оцениваемые здания и сооружения, оцениваемый земельный участок.
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 зданий и сооружений; - 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	17.10.2017 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. 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	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности

	Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297.	
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.**

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 помещениям, 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 собственности 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 оцениваемого объекта путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных объектов недвижимости 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.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже объектов недвижимости за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость объекта оценки на конкретном рынке.

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.

При оценке рыночной стоимости оцениваемого объекта, в соответствии с имеющейся на рынке информацией и с учетом особенностей оцениваемого объекта были применены затратный подход с использованием **метода сравнительной единицы** и сравнительный подход с использованием **метода сравнительного анализа продаж**. Анализ рыночной информации показал, что данные методы для оцениваемого имущества являются наиболее целесообразными, корректными и точными. Это связано с тем, что оцениваемым объектом является недвижимое имущество, представленное комплексом зданий и сооружений ОАО РайпищекOMBинат «Усть-Лабинский». Выявлено, что в последние годы большая часть объектов не эксплуатировалась, что в первую очередь связано с состоянием указанных объектов недвижимости, необходимостью проведения большого объема ремонтных работ, проведения реконструкции и модернизации имущественного комплекса ОАО РайпищекOMBинат «Усть-Лабинский», соответственно на момент оценки невозможна доходная эксплуатация оцениваемых зданий. На рынке аренды производственно-складской недвижимости Усть-Лабинского и смежных с ним районов представлены объекты, готовые к эксплуатации, данные по сдаче в аренду объектов, находящихся в состоянии, аналогичном оцениваемому, в свободном доступе отсутствуют, соответственно на рынке недвижимости нет аналогов для определения рыночных ставок арендной платы, в связи с этим применение доходного подхода не представляется возможным. В то же время на открытом рынке производственно-складской недвижимости на момент оценки обнаружено достаточное количество предложений к продаже с подобными объектами, что делает возможным и целесообразным применение метода сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода, т.к. данный подход наиболее точно отражает рыночную ситуацию.

Применяемый в отчете метод затратного подхода в соответствии с современной методологией оценки позволяет адекватно рассчитать восстановительную стоимость зданий и сооружений, 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.

В рамках затратного подхода был использован *метод сравнительной единицы*, в результате которого была получена стоимость оцениваемого объекта – 15 213 802 рубля.

В рамках сравнительного подхода использовался *метод сравнительных продаж*, в результате которого была получена стоимость объекта по сравнительному подходу – 14 709 801 рубль.

Каждый из использованных подходов приводит к получению ценовых характеристик объекта. Дальнейшее согласование результатов оценки методом анализа иерархий позволяет определить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта.

Процедура оценки - это совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Обследование объекта оценки;
- Интервью с собственником;
- Анализ и изучение документации, представленной заказчиком;
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- Составление развернутого письменного отчета об оценке.

5.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ДОКУМЕНТОВ.

В ходе оценки использованы следующие документы, характеризующие объекты оценки:

- *Технический паспорт домовладения филиала ГУП КК«Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по Усть-Лабинскому району по состоянию на 11.09.2011 г. на Здание маслоцеха;*
- *Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок, общей площадью 16 823 кв.м серия 23-АК №990853 от 18.09.2012 г.;*
- *Свидетельство о государственной регистрации права собственности на*

Материальный склад №17, общей площадью 16,2 кв.м серия 23-АК №656441 от 01.06.2012 г.;

- *Свидетельство о государственной регистрации права собственности на Склад шелухи, общей площадью 29,2 кв.м серия 23-АК №656442 от 01.06.2012 г.;*
- *Свидетельство о государственной регистрации права собственности на Склад-помещение №14, общей площадью 710,4 кв.м серия 23-АК №656435 от 01.06.2012 г.;*
- *Свидетельство о государственной регистрации права собственности на Душевую - помещения №15,16, общей площадью 14 кв.м серия 23-АК №656442 от 01.06.2012 г.;*
- *Свидетельство о государственной регистрации права собственности на Маслосклад - помещение №13, общей площадью 57,1 кв.м серия 23-АК №656438 от 01.06.2012 г.;*
- *Свидетельство о государственной регистрации права собственности на Лабораторию-помещения №5-10, общей площадью 116,7 кв.м серия 23-АК №656440 от 01.06.2012 г.;*
- *Свидетельство о государственной регистрации права собственности на Склад жмыха-помещения № 11,12, общей площадью 56,5 кв.м серия 23-АК №656436 от 01.06.2012 г.;*
- *Свидетельство о государственной регистрации права собственности на Главный корпус-помещения №1,2,3,4, общей площадью 250,7 кв.м серия 23-АК №656437 от 01.06.2012 г.;*
- *Свидетельство о государственной регистрации права собственности на Склад маслосемян, общей площадью 1327,1 кв.м серия 23-АК №656443 от 01.06.2012 г.;*
- *Определение Арбитражного суда Краснодарского края от 06.04.2017г. 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.*

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 , https://yst-labinsk.reklama-kuban.com , http://proground.ru , https://multilisting.su , http://krasnodar.life-realty.ru , http://www.rosrealt.ru , https://krasnodar.cian.ru

Источник информации	Наименование, вид документа, информации
Методическая литература	- Сборник УПВС №26 «Здания и сооружения в совхозах, колхозах, межколхозных и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях». Москва -1970; - Сборник УПВС №10 «Здания и сооружения пищевой промышленности». Москва -1970; - Сборник УПВС №28 «Жилые, общественные и коммунальные здания бытового обслуживания». Москва -1970; - Сборник УПВС №18 «Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства». Москва -1970; - Сборник УПВС №21 «Здания и сооружений железнодорожного транспорта». Москва -1970; - Сборник УПВС №13 «Здания и сооружения зернохранилищ и предприятий мукомольной промышленности». Москва -1970; - Сборник оценочных норм для жилых строений, служебных построек и надворных сооружений, находящихся в личной собственности граждан в городах, рабочих, дачных и курортных поселках Краснодарского края; - 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 здания и сооружения находятся в собственности ОАО Райпищекombинат «Усть-Лабинский», что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права, а также информацией Заказчика.

Земельный участок кадастровый №23:35:1508006:15 общей площадью 16 823 кв.м, на котором расположены здания и сооружения, находится в собственности ОАО Райпищекombинат «Усть-Лабинский», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности на земельный участок, серия 23-АК №990853 от 18.09.2012 г.

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 здания и сооружения производственной базы, расположенные на земельном участке общей площадью 16 823 кв.м. Оцениваемый объект недвижимости располагается по адресу: РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, ст. Некрасовская, ул. Широкая, 57Г.

Текущее использование объекта недвижимости – в последнее время оцениваемые объекты недвижимости не использовались по своему прямому назначению. На момент оценки объекты не эксплуатируются и находятся в удовлетворительном и неудовлетворительном техническом состоянии. Первоначальное фактическое использование – производственные здания и сооружения сельскохозяйственного назначения. Подробное описание технического состояния, конструктивов здания приведены ниже.

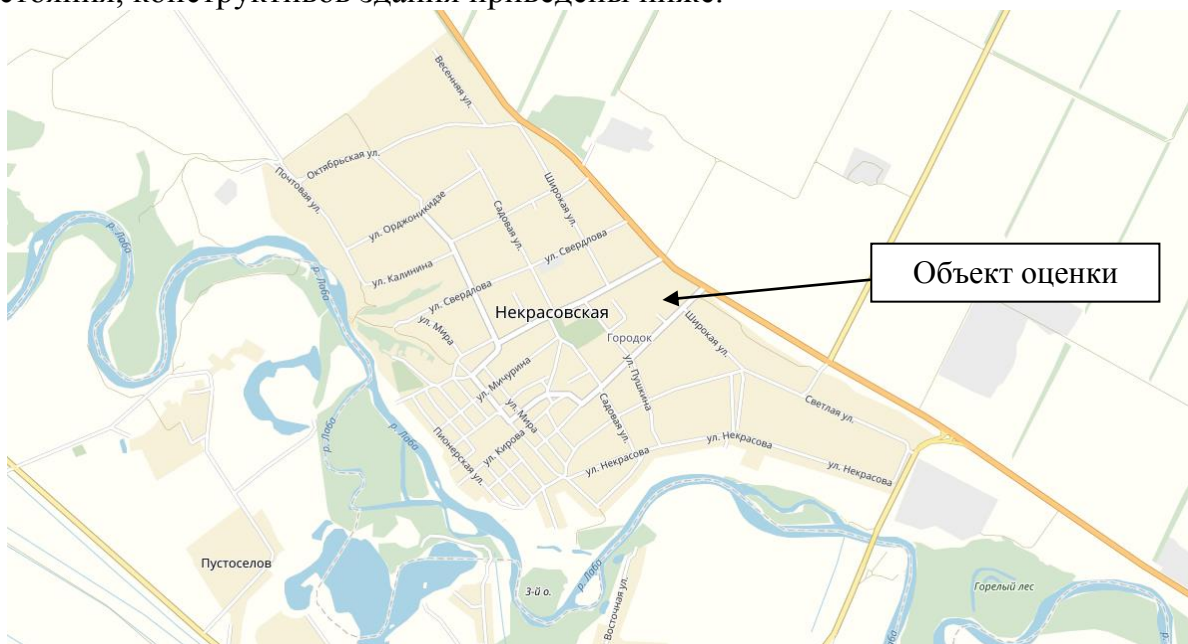


Рисунок 1 - Схема расположения оцениваемого объекта на территории станции Некрасовской (<http://maps.yandex.ru>)



Рисунок 2 - Схема расположения оцениваемого объекта на территории станции Некрасовской (материалы космосьёмки - <http://maps.yandex.ru>)

Оцениваемый объект расположен в станице Некрасовской Усть-Лабинского района. Станица расположена на правом берегу Лабы, в 7 км юго-восточнее районного центра — города Усть-Лабинск, где находится ближайшая железнодорожная станция и автовокзал. Станица является административным центром Некрасовского сельского поселения. Территория поселения – 12,9 тыс. га. Население составляет 6 115 человек.

Сельское поселение имеет смежные границы:

На севере – с Усть-Лабинским городским поселением;

На востоке – с Новолабинским и Братским сельскими поселениями;

На юге и западе – с республикой Адыгея.

Объект оценки расположен по ул.Широкой, недалеко находятся памятник В.И. Ленину и «Новый парк». В незначительном удалении располагаются здания гостиницы, магазины, кафе, склады. Подъезд к объекту оценки можно осуществить по ул. Чапаева и Широкой.

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, замощена и огорожена. К оцениваемым объектам подведены центральные инженерные коммуникации – электроснабжение, водоснабжение.

Таблица №6. Описание оцениваемых зданий и сооружений.

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Инвентарный номер	Площадь, м2 / Длина, м	Объем, м3
1	Здание маслоцеха (главный корпус, лит.А)	01-001	250,7	1 284,00

2	Душевая, лит.а	01-002	14	54
3	Здание лаборатории, лит.А1	01-004	116,7	594,0
4	Маслосклад, лит.А3	01-006	57,1	488,0
5	Склад жмыха, лит.А2	01-007	56,5	184,0
6	Склад шелухи, лит.В	01-008	29,2	157,0
7	Материальный склад, лит.а1	01-009	16,2	55,0
8	Склад маслосемян, лит.А4	01-003	710,4	2 669,0
9	Склад маслосемян, лит.Б	01-010	1327,1	5 446,0
10	Автовесовая, лит.Г (навес автовесовой)	-	51,6	-
11	Весы технические (автомобильные 10-тонные)	01-018-022	-	-
12	Уборная, лит.Г7	-	1,44	3,0
13	Навес, лит.Г1	-	61,00	-
14	Навес, Г8	-	38,50	-
15	Забор, лит.І	-	457,3 м	-
16	Ворота, лит.ІV	-	8,00	-
17	Ворота, лит. VII	-	8,00	-
18	Мощение	-	1 056,00	-

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:

$$\Phi_z = \frac{\sum_{i=1}^n \Phi_{ki} \times Li}{100}$$

Φ_z – физический износ здания, %

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

Li – 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:

$$OI = 1 - (1 - I\Phi) \times (1 - I\Phi_y) \times (1 - I\Phi_b)$$

где: ОИ – накопленный износ;
ИФ – физический износ, в процентах;
ИФу – функциональный износ, в процентах;
ИВ – 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.

Признаков внешнего износа при оценке данных объектов не обнаружено.

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, качественными недостатками использованных материалов, а также развитием новых технологий».

В ходе оценки установлено, что у оцениваемых весов технических (автомобильных 10-тонных) имеются признаки функционального износа. Модель автомобильных весов, аналогичная оцениваемым весам, не выпускается с середины 1980-х годов. Восстановительная стоимость рассчитывается на основе нового объекта-аналога, который является более функциональным и производительным. В связи с этим, оцениваемый объект имеет признаки морального устаревания.

Функциональный износ рассчитывается по следующей шкале (Григорьев В.В., Федотова, 1997):

Таблица № 7 - Расчет функционального износа оборудования.

Соотношение	Менее 0,5	0,5 - 1	1 – 2	Более 2
К фи	0,6209	0,7513	0,9091	1

$$\text{Соотношение} = T_n / T_{\phi}$$

T_n – нормативный срок эксплуатации имущества.

T_{ϕ} – срок прошедший с момента окончания выпуска имущества.

K_{ϕ} – коэффициент функционального износа

Функциональный износ определяется из коэффициента функционального износа:

$$\Phi_{\text{и}} = 1 - K_{\phi}$$

Нормативный срок эксплуатации оцениваемого имущества рассчитывается в соответствии с «Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы» утв. Постановлением от 01.01.2002г. (в ред. Постановления Правительства РФ от 07.07.2016 N 640). Оцениваемые стационарные автомобильные весы относятся к шестой группе (имущество со сроком полезного использования свыше 10 лет до 15 лет включительно) – весы транспортные 330.28.29.31.111.

Размер корректировки на функциональный износ для оцениваемых стационарных автомобильных весов составляет:

$Соотношение T_n/T_f = 15/32 = 0,47$, $K_{фи} = 0,6209 \sim 0,62$, что соответствует функциональному износу в размере 38%.

Таким образом, функциональный износ для оцениваемых весов технических (автомобильных 10-тонных) составляет 38%.

Признаков функционального износа при оценке остальных объектов не обнаружено.

Таблица №8 - Описание конструктивных элементов и расчет физического износа оцениваемых зданий и сооружений.

№п/п	Наименование элементов объекта	Уд.вес кон-н по УПВС	Описание конструктивов	Результаты осмотра	% износа	Средневзв. % износа
Здание маслоцеха (главный корпус), лит.А						
1	Фундаменты	9	Кирпичный ленточный	Осадка отдельных участков стен, перекосы оконных и дверных проемов.	65	5,85
2	Стены и перегородки	25	Кирпичные	Выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, выпадение отдельных кирпичей, искривление стен, следы увлажнения.	70	17,50
3	Перекрытия и покрытие	15	Железобетонные - междуэтажные, деревянные утепленные - чердачные.	Трещины в швах между плитами. Следы протечек на плитах и на стенах в местах опирания. Поражение древесины гнилью, сколы, прогибы балок.	65	9,75
4	Кровля	5	Шиферная.	Отсутствие частей покрытия, ослабление крепления листов к обрешетке. Массовые протечки.	65	3,25
5	Полы	7	Бетонные, метлахская плитка.	Трещины по всему покрытию пола, отсутствие отдельных плиток, сколы поверхности.	65	4,55
6	Проемы	11	Деревянные	Оконные переплеты, коробка и подоконная доска полностью поражена гнилью и жучком, остекление частично отсутствует. Полное расшатывание дверных полотен и коробок (колод.)	65	7,15
7	Отделочные работы	13	Окраска масляной краской, облицовка плиткой, побелка, штукатурка.	Трещины, загрязнения поверхности, отпадение отдельных плиток, выпучивание штукатурного слоя местами.	65	8,45

8	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	13	Электропроводка, вентиляция.	Отсутствие части приборов, оголение проводов	65	8,45
9	Прочие работы	2	Отмостка бетонная.	Трещины, прорастание поверхности травой.	65	1,30
	Итого (1+...9)	100				66,25
	Физический износ	66%				
Душевая, лит.а						
1	Фундаменты	9	Бетонный ленточный	Искривление и значительная осадка отдельных участков стен.	60	5,40
2	Стены и перегородки	31	Кирпичные	Выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, выпадение отдельных камней, отклонение стен от вертикали.	65	20,15
3	Перекрытия	9	Железобетонные	Трещины в швах между плитами. Следы протечек на плитах и на стенах в местах опирания. Развивающиеся трещины у опорных участков плит, прогибы.	65	5,85
4	Крыши	12	Мягкая кровля	Разрушение верхнего и местами нижних слоев покрытия, вздутия, протечка кровли местами.	65	7,80
5	Полы	7	Бетонные.	Трещины по всему покрытию пола, сколы поверхности.	65	4,55
6	Проемы	8	Окна - деревянные одинарные двухстворчатые; двери - деревянные.	Оконные переплеты разошлись, покоробились и расшатаны в углах, остекление отсутствует местами. Дверные полотна осели или имеют неплотный притвор по периметру коробки. Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения коробок со стенами.	70	5,60
7	Отделочные работы	15	Окраска масляной краской, облицовка плиткой, побелка, штукатурка.	Трещины, загрязнения поверхности, отпадение отдельных плиток, выпучивание штукатурного слоя местами.	65	9,75
8	Внутренние санитарно-технические	5	Электроснабжение, водоснабжение.	Поражение коррозией отдельных участков трубопроводов.	70	3,50

	и электрические устройства			Повреждение эмалированного покрытия моек. Потеря эластичности изоляции проводов.		
9	Прочие работы	4	Бетонная отмостка.	Трещины, прорастание поверхности травой.	65	2,60
	Итого (1+...9)	100				65,20
	Физический износ	65%				
Здание лаборатории, лит.А1						
1	Фундаменты	5	Бетонный ленточный	Искривление и значительная осадка отдельных участков стен.	60	3,00
2	Стены и перегородки	26	Кирпичные	Выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен. Трещины на поверхности. Следы увлажнения.	60	15,60
3	Перекрытия	20	Железобетонные	Трещины в швах между плитами. Следы протечек на плитах и на стенах в местах опирания. Развивающиеся трещины у опорных участков плит, прогибы.	60	12,00
4	Кровли	14	Мягкая кровля	Разрушение верхнего и местами нижних слоев покрытия, вздутия, протечка кровли местами.	65	9,10
5	Полы	8	Бетонные	Трещины по всему покрытию пола, сколы поверхности.	65	5,20
6	Проемы	11	Деревянные	Оконные переплеты разошлись, покорежились и расшатаны в углах, остекление отсутствует местами. Дверные полотна осели или имеют неплотный притвор по периметру коробки. Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения коробок со стенами.	65	7,15
7	Отделочные работы	9	Окраска, побелка, штукатурка.	Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия. Отставание штукатурки, трещины.	65	5,85
8	Внутренние сантехнические, электротехнические и	5	Электроснабжение, вентиляция.	Отсутствие части приборов, оголение проводов.	60	3,00

	слаботочные устройства					
9	Прочие работы	2	Отмостка бетонная	Трещины, прорастание поверхности травой.	65	1,30
	Итого (1+...9)	100				62,20
	Физический износ	62%				
Маслосклад, лит.А3						
1	Фундаменты	15	Бетонный ленточный	Искривление и значительная осадка отдельных участков стен, глубокие трещины.	60	9,00
2	Стены	17	Кирпичные	Выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, выпадение отдельных камней. Следы увлажнения.	60	10,20
3	Покрытие и перекрытия	11	Деревянные утепленные	Поражение древесины гнилью, сколы, прогибы балок.	65	7,15
4	Кровля	13	Железная	Ослабление крепления листов к обрешетке, деформации, коррозия поверхности.	65	8,45
5	Полы	13	Метлахская плитка	Выбоины, сколы, отсутствие отдельных плиток местами.	65	8,45
6	Проемы	7	Окна- деревянные одинарные, двери - деревянные	Оконные переплеты разошлись, покоробились и расшатаны в углах. Дверные полотна осели или имеют неплотный притвор по периметру коробки. Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения коробок со стенами.	65	4,55
7	Отделочные работы	1	Штукатурка, окраска, побелка.	Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия. Отставание штукатурки, трещины.	65	0,65
8	Прочие работы	19	Бетонная отмостка.	Трещины, прорастание поверхности травой.	65	12,35
9	Электроосвещение	4	Скрытая проводка	Отсутствие части приборов, оголение проводов	60	2,40
	Итого (1+...9)	100				63,20
	Физический износ	63%				
Склад жмыха, лит.А2						
1	Фундаменты	15	Бетонный ленточный	Искривление и значительная осадка отдельных участков стен, глубокие трещины.	60	9,00
2	Стены	17	Кирпичные	Выветривание швов,	60	10,20

				ослабление кирпичной кладки стен, выпадение отдельных камней. Следы увлажнения.		
3	Покрытие и перекрытия	11	Деревянные утепленные	Поражение древесины гнилью, сколы, прогибы балок.	65	7,15
4	Кровля	13	Железная	Ослабление крепления листов к обрешетке, деформации, коррозия поверхности.	65	8,45
5	Полы	13	Метлахская плитка	Выбоины, сколы, отсутствие отдельных плиток местами.	65	8,45
6	Проемы	7	Окна- деревянные одинарные, двери - деревянные	Оконные переплеты разошлись, покособились и расшатаны в углах. Дверные полотна осели, имеют неплотный притвор по периметру коробки. Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения коробок со стенами.	65	4,55
7	Отделочные работы	1	Штукатурка, окраска, побелка.	Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия. Отставание штукатурки, трещины.	65	0,65
8	Прочие работы	19	Бетонная отмостка.	Трещины, прорастание поверхности травой.	65	12,35
9	Электроосвещение	4	Скрытая проводка	Отсутствие части приборов, потеря эластичности проводов.	60	2,40
	Итого (1+...9)	100				63,20
	Физический износ	63%				
Склад шелухи, лит.В						
1	Фундаменты	13	Бетонный ленточный.	Искривление и значительная осадка отдельных участков стен, глубокие трещины.	60	7,80
2	Стены	16	Кирпичные.	Выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, выпадение отдельных камней. Следы увлажнения.	60	9,60
3	Покрытие и перекрытия	18	Железобетонные.	Диагональные, продольные трещины, следы увлажнений.	65	11,70
4	Кровля	12	Мягкая кровля.	Разрушение верхнего и местами нижних слоев покрытия, вздутия, протечка кровли местами.	65	7,80
5	Полы	12	Бетонные.	Трещины по всему	65	7,80

				покрытию пола, сколы поверхности.		
6	Проемы	6	Деревянные	Дверные полотна осели, имеют неплотный притвор по периметру коробки. Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения коробок со стенами.	65	3,90
7	Отделочные работы	1	Штукатурка, окраска, побелка.	Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия. Отставание штукатурки, трещины.	65	0,65
8	Прочие работы	18	Бетонная отмостка.	Трещины, прорастание поверхности травой.	65	11,70
9	Электроосвещение	4	Скрытая проводка	Отсутствие части приборов, потеря эластичности проводов.	60	2,40
	Итого (1+...9)	100				63,35
	Физический износ	63%				
Материальный склад, лит.а1						
1	Фундаменты	15	Бетонный ленточный	Искривление и значительная осадка отдельных участков стен, глубокие трещины.	65	9,75
2	Стены и перегородки	38	Кирпичные	Выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, выпадение отдельных камней. Следы увлажнения.	65	24,70
3	Перекрытия	18	Деревянные утепленные	Поражение древесины гнилью, сколы, прогибы балок. Кровля полностью разрушена.	65	11,70
5	Полы	13	Бетонные	Трещины по всему покрытию пола, сколы поверхности.	65	8,45
6	Проемы	9	Окна- деревянные одинарные двухстворчатые, двери - деревянные	Оконные переплеты разошлись, покоробились и расшатаны в углах, отсутствует остекление местами. Дверные полотна осели, имеют неплотный притвор по периметру коробки. Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения коробок со стенами.	65	5,85
7	Отделочные работы	2	Штукатурка, окраска, побелка.	Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами	60	1,20

				отслоения и вздутия. Отставание штукатурки, трещины.		
8	Внутреннее электроосве щение	2	Скрытая проводка	Отсутствие части приборов, потеря эластичности проводов.	60	1,20
9	Прочие работы	3	Бетонная отмостка.	Трещины, прорастание поверхности травой.	60	1,80
	Итого (1+...9)	100				64,65
	Физически й износ	65%				
Склад маслосемян, лит.А4						
1	Фундамент ы	13	Бетонный ленточный	Искривление и значительная осадка отдельных участков стен, глубокие трещины.	60	7,80
2	Стены	16	Кирпичные	Выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, выпадение отдельных камней. Следы увлажнения.	60	9,60
3	Перекрытия и покрытие	18	Железобетонные.	Диагональные, продольные трещины, следы увлажнений, прорастание поверхности мхом местами.	50	9,00
4	Кровля	12	Мягкая кровля.	Разрушение верхнего и местами нижних слоев покрытия, вздутия, протечка кровли местами.	60	7,20
5	Полы	12	Бетонные	Трещины по всему покрытию пола, сколы поверхности.	60	7,20
6	Проемы	6	Деревянные	Оконные переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны в углах, местами отсутствует остекление. Дверные полотна осели, имеют неплотный притвор по периметру коробки, дверное полотно повреждено.	65	3,90
7	Отделочные работы	1	Штукатурка, побелка.	Отставание штукатурки, трещины, загрязнения поверхности.	60	0,60
8	Электротехн ические устройства	18	Электроснабжение	Отсутствие части приборов, потеря эластичности проводов.	60	10,80
9	Прочие работы	4	Бетонная отмостка.	Трещины, прорастание поверхности травой.	60	2,40
	Итого (1+...9)	100				58,50
	Физический износ	59%				
Склад маслосемян, лит.Б						

1	Фундаменты	15	Железобетонный.	Неравномерная осадка фундамента, трещины.	45	6,75
2	Стены	17	Блоки железобетонные.	Выветривание швов, сколы, увлажнения, местами проращение мхом.	50	8,50
3	Покрытие и перекрытия	11	Деревянные.	Поражение древесины гнилью, сколы поверхности балок.	50	5,50
4	Кровля	13	Шиферная.	Ослабление крепления листов к обрешетке.	50	6,50
5	Полы	13	Асфальтовые.	Выбоины, сколы, трещины.	55	7,15
6	Проемы	7	Двери металлические.	Дверное полотно деформировано, подвержено коррозии.	55	3,85
7	Отделочные работы	1	Штукатурка.	Отставание штукатурки, трещины.	55	0,55
8	Прочие работы	19	Бетонная отмостка.	Трещины, проращение поверхности травой.	55	10,45
9	Электроосвещение	4	Скрытая проводка	Отсутствие части приборов, потеря эластичности изоляции проводов.	50	2,00
	Итого (1+...9)	100				51,25
	Физический износ	51%				
Автовесовая, лит.Г (навес автовесовой)						
Стена кирпичная, перекрытие железобетонное, кровля мягкая.				Выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стены, выпадение отдельных камней. Следы увлажнения, местами проращение мхом, сколы, выбоины в перекрытии. Техническое состояние – удовлетворительное.	60%	
Весы технические (автомобильные, 10-тонные)						
Весы автомобильные на один проезд, грузоподъемность 10т.				Бывшее в эксплуатации, в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей – агрегатов и других ответственных узлов. Техническое состояние - условно пригодное	70%	
Уборная, лит.Г7						
Стены – деревянные, обитые рулонным материалом, кровля- шиферная, полы – дощатые, дверь – деревянная.				Древесина рассохлась, местами поражена гнилью, листы отделки повреждены. Техническое состояние – удовлетворительное.	60%	
Навес, лит.Г1						
Металлические столбы, металлическая обрешетка, кровля шиферная.				Наблюдаются следы деформации и массовой	60%	

	коррозии металлических столбов и обрешетки. На листах кровли наблюдаются пробоины. Ослабление креплений листов к обрешетке. Техническое состояние – удовлетворительное.	
Навес, Г8		
Металлические столбы, металлическая обрешетка, кровля шиферная.	Наблюдаются следы деформации и массовой коррозии металлических столбов и обрешетки. На листах кровли наблюдаются пробоины. Ослабление креплений листов к обрешетке. Техническое состояние – удовлетворительное.	60%
Забор, лит. I		
Металлические трубы, металлическая штамповка.	Наблюдаются следы коррозии, металлическая штамповка местами повреждена, наблюдается отклонение от вертикали поверхности ограждения. Техническое состояние – удовлетворительное.	60%
Ворота, лит. IV		
Металлические трубы, металл с просветами.	Наблюдается частичное нарушение окрашенного слоя, следы коррозии металла, отклонение поверхности от вертикали. Техническое состояние – удовлетворительное.	60%
Ворота, лит. VII		
Металлические трубы, металл с просветами.	Наблюдается частичное нарушение окрашенного слоя, следы коррозии металла, отклонение поверхности от вертикали. Техническое состояние – удовлетворительное.	60%
Мощение, лит. IX		
Асфальтовое покрытие.	Покрытие имеет многочисленные трещины, местами наблюдается просадка основания, выбоины и разрушение поверхностного слоя покрытия, прорастание травой. Техническое состояние – удовлетворительное.	60%

Средневзвешенный износ для зданий и сооружений производственной базы в

целом составляет 57%, техническое состояние объекта в целом оценивается как удовлетворительное.

6.3. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

Оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 23:35:1508006:15, расположен по адресу: РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, ст. Некрасовская, ул. Широкая, 57Г. Земельный участок находится в собственности ОАО Райпищекомбинат «Усть-Лабинский», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности на земельный участок, серия 23-АК №990853 от 18.09.2012 г.

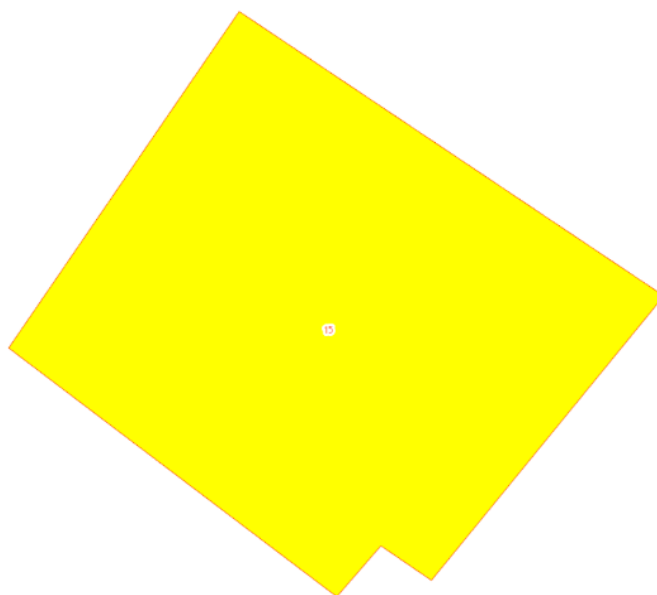


Рисунок 3 – Схема земельного участка (данные Публичной кадастровой карты, <http://pkk5.rosreestr.ru>)



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

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

Кадастровый номер – 23:35:1508006:15.

Площадь земельного участка – 16 823 кв.м.

Вид права – собственность.

Собственник – ОАО Райпищекомбинат «Усть-Лабинский»;

Категория земель - земли населенных пунктов.

Разрешенное использование – для сельскохозяйственного использования.

Фактическое использование – для сельскохозяйственного использования (размещение производственной базы сельскохозяйственного назначения).

Топография местности - рельеф участка спокойный.

Кадастровая стоимость – 16,2 руб./кв.м. (данные Публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru />).

Топография местности - рельеф участка спокойный.

Сервитуты, обременения – не зарегистрировано.

Обеспеченность инженерными коммуникациями:

электроснабжение, водоснабжение, в настоящее время коммуникации временно отключены (по информации Заказчика).

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 2 кв. 17 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 месячных 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

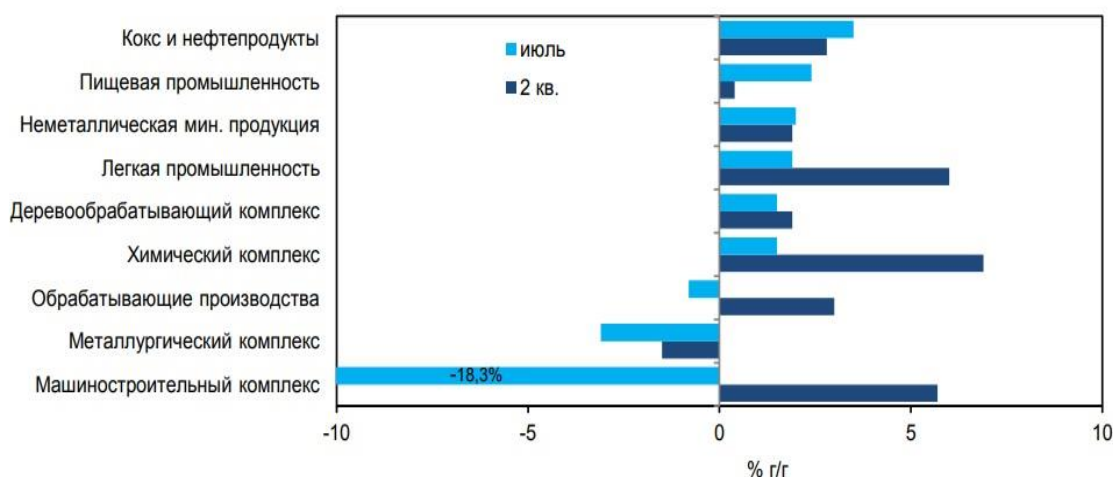
этом данные по ВВП за второй квартал превысили прогнозы участников рынка, которые ожидали менее выраженного ускорения темпов экономического роста (1,7% г/г, по данным опроса Bloomberg). Увеличение производственной активности во 2кв17 наблюдалось во всех основных отраслях, за исключением сельского хозяйства, 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 PMI 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% 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 объём 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 введенного 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 введенного 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% (203,77 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 Катара) 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 объем 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, рыбоводстве, 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, проведенных 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 стратегиче-ских инвестиционных проектов в приоритетных направлениях развития эконо-мики за счет совершенствования механизма привлечения инвестиций и улучшение инвестиционного климата в Усть-Лабинском районе.

Таблица №9 - 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
в том числе по видам экономической деятельности:				
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 действ.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/prognozSER/index.php?sphrase_id=186527

<http://www.krasnodar.ru/content/40/show/34789/>

7.4. АНАЛИЗ РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ И УСТЬ-ЛАБИНСКОГО РАЙОНА.

Объект оценки представляет собой здания и сооружения производственной базы, расположенные на одном земельном участке. Объект оценки относится к сегментам рынка производственно-складской недвижимости.

Рынок производственно-складской недвижимости.

Компания «А Плюс Девелопмент»¹ проанализировала рынок складской недвижимости и выделила следующие долгосрочные технологические тенденции на рынке индустриальной недвижимости: автоматизация процессов, увеличение доли роботизированных складов и развитие дополнительных сервисов.

Эксперты девелоперской компании считают, что несмотря на необходимость больших вложений в строительство высокотехнологичных складов, они продолжают наращивать свое конкурентное преимущество. Автоматизация процессов увеличивает скорость обработки товаров на складе, что отражается на уровне предоставляемого сервиса для конечного клиента и в сокращении затрат на единицу обрабатываемого груза.

Рост автоматизации и появление роботизированных зон в составе складских комплексов приведет к упрощению ряда инженерных систем, например, систем пожаротушения и отопления. Кроме того, в современные склады все чаще интегрируют различные дополнительные форматы: мобильные офисы, пункты выдачи продукции, шоу-румы.

Мультиформатные комплексы в скором времени могут занять лидирующее положение на рынке складской недвижимости. К такому выводу пришли специалисты «А Плюс Девелопмент», анализируя спрос на строительство распределительных центров. В продуктовом ритейле, например, сейчас активно реализуются проекты по мультитемпературным складским комплексам. Производственная функция становится неотъемлемой частью новых гипермаркетов.

Компания А Плюс девелопмент уже создает мультитемпературные проекты для «Ашана», «Азбуки вкуса», X5 Retail Group. Переговоры о создании мультитемпературных комплексов ведутся с «Глобусом» и «Магнитом». Для компании ЭТМ помимо складской функции девелопер индустриальной недвижимости реализовал торговую – в виде удаленных центра выдачи, офиса продаж и части производственных процессов по нарезке кабельной продукции.

«В перспективе мы ожидаем снижения стоимости капитала. Рынок девелопмента будет укрупняться, серьезных игроков станет еще меньше чем сейчас. Конечные пользователи станут профессиональнее в части складской недвижимости и будут требовать именно тот продукт, который нужен им. Для победы в тендере необходимо будет выступать в роли эксперта, знающего как минимум на шаг больше чем пользователи», - отметил коммерческий директор А Plus Development Вячеслав Зелепуга.

В конечном итоге, строительство высокотехнологичных объектов создаст новые правила на рынке. Сегодня рынок складской недвижимости демонстрирует повышение спроса на качественные кастомизированные под нужды клиента

¹ <https://zдание.info/city/Краснодар/новости/news/11016>

складские площади. Девелоперы начинают преодолевать стагнацию экономики и отвечать достойным предложением на спрос.

Большая часть складских помещений Усть-Лабинского района 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 таких помещений в среднем составляет около 100 рублей за 1 м² в месяц. Стоимость 1 кв.м составляет в среднем 5 – 10 тыс.рублей в зависимости от состояния и расположения объекта.

Оценщиками был проведён анализ фактических сделок по сегменту рынка недвижимости – коммерческая недвижимость производственно-складского назначения в Усть-Лабинском и прилегающих к нему районах Краснодарского края. По результатам анализа составлена таблица:

Таблица №10 - Анализ фактических цен предложений по производственно-складской недвижимости

№ п/п	Местоположение	Назначение	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Источник
1	РФ, Краснодарский край, Динской район, ст.Васюринская	Производственная база	850,0	6 500 000	7 647	https://www.avito.ru/vasyurinskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_prombaza_850m2_st.vasyurinskaya_745396596
2	РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул.Заполотнянная	Производственная база	3 199,0	20 000 000	6 252	https://multilisting.su/r-n-ust-labinskiy/g-ust-labinsk/sale-storage/3209404-3199-0-m-20000000-rub-ul-zapolotnyanaya
3	РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск	Производственная база	1 565,0	16 000 000	10 224	https://rosrealt.ru/ust-labinskij-rajon/kommercheskaja/362834
4	РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, ст.Ладожская	Производственная база	900,0	7 000 000	7 778	https://multilisting.su/r-n-ust-labinskiy/st-tsaladozhskaya/sale-storage/2352457-900-0-m-7000000-rub-ul-lenina
5	РФ, Краснодарский край, Динской район, ст.Старомышастовская	Производственная база	1 600,0	18 000 000	11 250	https://rosrealt.ru/dinskoj-rajon/kommercheskaja/359797

По результатам анализа установлено, что диапазон цен по производственно-складской недвижимости района расположения объектов оценки находится в диапазоне – от 6 252 руб./кв.м. до 11 250 руб./кв.м., среднее ценовое значение –

8 630 руб./кв.м. В целом можно отметить, что наиболее существенное значение на цены производственно-складской недвижимости оказывают местоположение, техническое состояние зданий и сооружений, общая площадь помещений, состав инженерных коммуникаций. Стоимость 1 кв.м производственно-складской недвижимости небольших размеров (до 500 кв.м), как правило выше стоимости объектов средних размеров (500 – 5 000 кв.м), удельная стоимость объектов площадью свыше 5 000 кв.м наиболее низкая.

Выводы:

• *Сегмент предложений рынка по сдаче складов в аренду в поселения сельскохозяйственных районов Краснодарского края, находится в неразвитом состоянии. Предложения не перекрывают спрос, и сегодня существует объективная необходимость в строении новых объектов, способных кардинальным образом изменить ситуацию на рынке. Наибольшим спросом пользуются высокотехнологичные, новые объекты.*

• *Согласно проведенному анализу по фактическим сделкам (предложениям к продаже) среднее значение ценового интервала продаж для производственных баз на местном локальном рынке месторасположения объекта оценки составило 8 630 руб./кв.м.*

• *Основными факторами, влияющими на стоимость, являются: местоположение, техническое состояние, общая площадь помещений, состав инженерных коммуникаций.*

Рынок земельных участков

Рынок земельных участков Краснодарского края представлен в основном участками, предназначенными под ИЖС, существенно в меньшем объеме представлены земельные участки под коммерческое и производственное строительство и сельскохозяйственное назначение. Стоит отметить, что преобладающее большинство земельных участков сельскохозяйственного назначения относятся к категории земель «земли сельскохозяйственного назначения», предложения по продаже участков схожего разрешенного использования, относящихся к категории земель «земли населенных пунктов» встречаются в ограниченном количестве. Как правило, площадь таких участков колеблется в размере 1-15 га, стоимость таких участков в среднем составляет 7-15 тыс.рублей за 1 сотку.

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы: местоположение участка, площадь участка, наличие/отсутствие коммуникаций, вид передаваемого состава прав (собственность/аренда).

Оценщиками был проведен анализ фактических сделок по сегменту рынка недвижимости – земельные участки использование, в Усть-Лабинском районе и смежных с ним районах. По результатам анализа была составлена таблица:

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

№ п/п	Местоположение	Район	Назначение	Вид права	Коммуникации	Площадь, соток	Цена, руб.	Цена, руб./сот.	Источник
1	РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский р-он, ст. Воронежская	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного использования	Собственность	Без коммуникаций	320,0	2 500 000	7 813	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-voronezhskaya-158108939
2	РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский р-он, г. Усть-Лабинск, 500 м от сахарного завода	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного использования	Собственность	Электричество	390,0	5 000 000	12 821	https://www.avito.ru/ust-labinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.9_ga_snt_dnp_839605559
3	Динской район, ст. Старомышастовская	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного использования	Собственность	Без коммуникаций	270,0	370 000	1 370	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-krasnodar-187453312
4	РФ, Краснодарский край, ст. Динская, ул. Полевая, 17	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного использования	Собственность	Электричество	59,0	550 000	9 322	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-dinskaya-162677499
5	Динской район, п.Украинский	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного использования	Собственность	Без коммуникаций	500,0	1 750 000	3 500	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-dinskaya-172820609
6	РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский р-он, г. Усть-Лабинск	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного использования	Собственность	Без коммуникаций	340,0	3 000 000	8 824	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-ust-labinsk-178646932
7	Усть-Лабинский район, ст. Некрасовская	Земли населенных пунктов	ИЖС	Собственность	Без коммуникаций	14,5	450 000	31 034	https://www.avito.ru/nekrasovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_14.5_sot_izhs_680458279

8	РФ, Краснодарский край, ст. Динская, ул. Жлобы	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного использования	Собственность	Без коммуникаций	242,4	2 500 000	10 314	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-dinskaya-155771107
9	г. Усть-Лабинск, ул. Маяковского	Земли населенных пунктов	ИЖС	Собственность	Без коммуникаций	11,0	550 000	50 000	https://yst-labinsk.reklama-kuban.com/advts/58073
10	Усть-Лабинский район, ст. Воронежская	Земли населенных пунктов	ИЖС	Собственность	Без коммуникаций	11,0	400 000	36 364	http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-voronezhskaya-zavodskaya-ulica-164130281/
11	Краснодарский край, ст. Динская	Земли населенных пунктов	ИЖС	Собственность	Без коммуникаций	20,0	1 000 000	50 000	http://proground.ru/realty/earth/643534747898.html
12	Усть-Лабинский район, ст. Ладожская	Земли населенных пунктов	ИЖС	Собственность	Без коммуникаций	15,0	450 000	30 000	https://multilisting.su/r-n-ust-labinskiy/st-tsaladozhskaya/sale-land-lot/3636203-1500-0-sot-450000-rub-ul-kolhoznaya-ust-labinsk
13	Динской район, ст. Васюринская	Земли населенных пунктов	ИЖС	Собственность	Без коммуникаций	15,0	600 000	40 000	https://www.avito.ru/vasyurinskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_861889188
14	Динской район, ст. Старомышастовская	Земли населенных пунктов	ИЖС	Собственность	Без коммуникаций	13,5	450 000	33 333	https://www.avito.ru/staromyshastovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_13.5_sot._izhs_669446071
15	Усть-Лабинский район, х. Октябрьский	Земли сельскохозяйственного	Для сельскохозяйственного	Собственность	Без коммуникаций	1 020,0	2 040 000	2 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-

		назначения	использования						ust_labinsk-175144556
16	Усть-Лабинский район, ст.Некрасовская	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения личного подсобного хозяйства (животноводство)	Собственность	Без коммуникаций	150,0	1 000 000	6 667	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-ust_labinsk-187216646
17	Динской район, ст. Васюринская	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного использования	Собственность	Без коммуникаций	540,0	1 000 000	1 852	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-krasnodar-178548905
18	Динской район, ст. Старокорсунская	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного использования	Собственность	Без коммуникаций	500,0	1 500 000	3 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-krasnodar-194335432
19	Динской район, ст. Старокорсунская	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного использования	Собственность	Без коммуникаций	200,0	300 000	1 500	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-krasnodar-194254791
20	Динской район	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного использования	Собственность	Без коммуникаций	276,0	700 000	2 536	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-krasnodar-167214172

Выявлено, что наиболее существенным ценовым фактором является местоположение земельного участка, а также его назначение и категория земли. 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 земли, относящейся к землям населенных пунктов, предназначенной под сельскохозяйственное использование в Усть-Лабинском районе и смежном с ним районах на момент оценки, варьирует в диапазоне от 7 813 до 12 821 рублей. На стоимость земельных участков значительное влияние оказывает местоположение, наличие инженерных коммуникаций, имущественные права. Среднее ценовое значение для земельных участков сельскохозяйственного назначения в Усть-Лабинском и смежных с ним районах составляет 9 818 руб./сот.

Выводы:

- Рынок земельных участков Краснодарского края в Усть-Лабинском районе и смежных с ним районах Краснодарского края представлен участками, предназначенными преимущественно под ИЖС, а также участками сельскохозяйственного назначения.
- Среди участков под сельскохозяйственное использование преобладают участки категории земель «земли сельскохозяйственного назначения», участки с категорией «земли населенных пунктов» схожего назначения встречаются достаточно редко.
- Согласно проведенному анализу по фактическим сделкам (предложениям к продаже) среднее значение интервала для земельных участков для сельскохозяйственного использования, относящихся к категории «земли населенных пунктов» составило 9 818 руб./сот.
- Основными факторами, влияющими на стоимость, являются: категория, назначение, местоположение, наличие инженерных коммуникаций, имущественные права.

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

При подборе объектов-аналогов для земельного участка оценщиком используется следующее правило: в первую очередь используются аналоги, сходного с оцениваемым участком местоположения, имеющие одинаковую категорию и вид разрешенного использования. Другие предложения по продаже сходных земельных участков, но имеющих другую категорию или вид разрешенного использования, оценщиками не используются в сравнительном анализе.

Для расчета стоимости единых объектов недвижимости используются все выявленные объекты-аналоги.

На основании проведенного оценщиком и сравнительного анализа рынка были отобраны следующие объекты-аналоги для оцениваемого объекта недвижимости.

Таблица №12 – Описание объектов-аналогов по продаже земельных участков.

Характеристика объектов	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Расположение	РФ, Усть-Лабинский р-он, ст-ца Некрасовская, ул. Широкая, 57 Г	РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский р-он, ст. Воронежская	РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский р-он, г.Усть-Лабинск, 500 м от сахарного завода	РФ, Краснодарский край, ст. Динская, ул. Полевая, 17	РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский р-он, г. Усть-Лабинск	РФ, Краснодарский край, ст. Динская, ул. Жлобы
Общая площадь, сот.	168,23	320,0	390,0	59,0	340,0	242,4
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	Август 2017г.	Август 2017г.	Август 2017г.	Август 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 сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования
Источник		https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-voronezhskaya-158108939	https://www.avito.ru/ust-labinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.9_ga_snt_dnp_839605559	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dinskaya-162677499	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ust_labinsk-178646932	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dinskaya-155771107
Уровень вспомогательной инфраструктуры	Средний	Средний	Средний	Средний	Средний	Средний
Доступность к объекту	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Уровень привлекательности района	Средний	Средний	Средний	Средний	Средний	Средний
Наличие улучшений	да	нет	нет	нет	нет	нет
Инженерные коммуникации	Электричество, водоснабжение	Без коммуникаций	Электричество	Электричество	Без коммуникаций	Без коммуникаций
Рыночная цена продажи, руб.		2 500 000	5 000 000	550 000	3 000 000	2 500 000

Таблица №13 – Описание объектов-аналогов по продаже единых объектов недвижимости.

Характеристики объектов	Оцениваемый объект	Объект.№1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Расположение	РФ, Усть-Лабинский р-он, ст-ца Некрасовская, ул. Широкая, 57 Г	РФ, Краснодарский край, Динской район, ст.Васюринская	РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г.Усть-Лабинск, ул.Заполотнянная	РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г.Усть-Лабинск	РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район,ст.Ладожская	РФ, Краснодарский край, Динской район, ст.Старомышастовская
Общая площадь помещений, кв.м.	2 577,9	850,0	3 199,0	1 565,0	900,0	1 600,0
Общая площадь земельного участка, кв.м.	16 823	2 500	9 029	3 500	4 000	34 700
Удельное отношение площади земельного участка к площади помещений ($S_{з\text{д.}}/S_{\text{зд.}}$)	6,53	2,94	2,82	2,24	4,44	21,69
Имущественные права на улучшения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Имущественные права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи		Свободная продажа, предложение	Свободная продажа, предложение	Свободная продажа, предложение	Свободная продажа, предложение	Свободная продажа, предложение
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата сделки/предложения		Октябрь 2017г.	Август 2017г.	Октябрь 2017г.	Июнь 2017г.	Сентябрь 2017г.
Функциональное назначение		Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Источник информации		https://www.avito.ru/vasyurinskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_prombaza_850m2_st.vasyurinskaya_745396596	https://multilisting.su/r-n-ust-labinskiy/g-ust-labinsk/sale-storage/3209404-3199-0-m-20000000-rub-ul-zapolotnyanaya	https://rosrealty.ru/ust-labinskij-rajon/kommercheskaja/362834	https://multilisting.su/r-n-ust-labinskiy/st-tsa-ladozhskaya/sale-storage/2352457-900-0-m-7000000-rub-ul-lenina	https://rosrealty.ru/dinskoj-rajon/kommercheskaja/359797

Уровень вспомогательной инфраструктуры	Средний	Средний	Средний	Средний	Средний	Средний
Доступность к объекту	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Уровень привлекательности района	Средний	Средний	Средний	Средний	Средний	Средний
Техническое состояние		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Благоустройство	Электричество, водоснабжение	Электричество	Электричество, водоснабжение, канализация	Электричество, водоснабжение, газоснабжение	Электричество, водоснабжение, канализация	Электричество
Рыночная цена продажи, руб.		6 500 000	20 000 000	16 000 000	7 000 000	18 000 000

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 Усть-Лабинского района, оценщики пришли к выводу, что цена предложений на объекты недвижимости превышает цену совершенной сделки купли продажи в пределах 10-20% в зависимости от степени привлекательности и назначения объекта. Данное значение корректировки подтверждается исследованием² поправочных коэффициентов проведенными специалистами Приволжского центра финансового консалтинга и оценки. По данным этого исследования скидка на уторгование от цены предложения для неактивного рынка по земельным участкам сельскохозяйственного назначения находится в интервале 15,5-30,8%. Для универсальных производственно-складских объектов скидка на уторгование согласно данного исследования³ составляет 11-26%.

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.

В соответствии с проведенным анализом определено, что условия финансирования по сделкам со всеми объектами-аналогами типичные. Корректирующая поправка по данному фактору оценщиками не применялась.

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).

Так как к сравнению принимаются актуальные текущие данные, то поправка не применяется.

Местоположение.

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

Инженерные коммуникации.

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

³ Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том I. Часть II. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2016г.

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. Расчет корректировки производится методом прямого попарного сопоставления цен объектов-аналогов, которые отличаются друг от друга только составом коммуникаций.

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.

Масштаб помещений

Как правило, имеется общая тенденция снижения стоимости квадратного метра при существенном возрастании площади помещений. Влияние величины площади оцениваемого помещения на удельную стоимость квадратного метра определен как эффект масштаба помещений.

В зависимости от влияния размера помещения на удельную стоимость квадратного метра для производственно-складских помещений можно выделить крупные ценовые кластеры, внутри которых ясной удельной ценовой зависимости от размера помещений в пределах указанного кластера не наблюдается. При этом эффект масштаба при сравнении удельных ценовых показателей наблюдается для объектов относящихся к различным ценовым кластерам. Ценовые кластеры (по площади помещения):

- помещения площадью до 500 кв.м;
- помещения площадью от 500 – до 5000 кв.м;
- помещения площадью от 5 000 – до 10 000 кв.м;
- помещения площадью свыше 10 000 кв.м.

Соответственно если оцениваемые объекты и объекты-аналоги по площади относятся к различным ценовым кластерам, то необходимо применить корректирующую поправку. Наиболее корректным способом расчета зависимости стоимости объектов недвижимости от их масштаба (площади) является метод прямого попарного сопоставления цен объектов-аналогов относящихся к разным кластерам, представленным на рынке.

Техническое состояние.

Техническое состояние является существенным ценообразующим фактором и в значительной степени влияет на стоимость объектов на рынке. В первую очередь это определяется стоимостью ремонтных работ, которые необходимо провести, для приведения в аналогичное состояние сравниваемых объектов. Для определения размера корректировки используется отношение фактического накопленного физического износа по оцениваемым объектам недвижимости и физического износа по объектам-аналогам определяемого в соответствии с бальной экспертной шкалой по их заявленному техническому состоянию.

Таблица №14. Шкала экспертных оценок физического износа

Оценка состояния	Физический износ, %
Отличное	0-10 (среднее 5%)

Очень хорошее	11-20 (среднее 15%)
Хорошее	21-40 (среднее 30%)
Удовлетворительное	41-60 (среднее 50%)
Неудовлетворительное	61-80 (среднее 70%)
Аварийное (Ветхое)	81≤

Определение фактического технического состояния оцениваемых зданий производится оценщиками в разд.6.2. Размер корректировки определяется по формуле⁴:

$$K = \frac{1 - I_{об}}{1 - I_{анал}}$$

где: $I_{об}$ – износ объекта оценки

$I_{анал}$ – износ объекта аналога

Состав имущественных прав.

Как правило, по зданиям и сооружениям к передаче предоставлено право собственности.

Потребность в расчете корректировки на состав прав обычно возникает для земельных участков, на которых расположены улучшения. 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 аренды к праву собственности 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 производственного назначения – здания и сооружения производственной базы. Оцениваемый объект расположен в ст. Некрасовской Усть-Лабинского района. Окружение объекта оценки – преимущественно производственно-складская и жилая недвижимость. В близости к объекту расположены жилые объекты и складские помещения. Объект в целом находится в удовлетворительном техническом состоянии, часть зданий оцениваемого объекта находятся в неудовлетворительном состоянии, имеет

⁴ Оценка бизнеса: Учебник/Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 1999.-512 с.

соответствующие функциональному назначению объемно-планировочные решения и строительные конструктивы, оптимальную площадь производственных и административно-бытовых помещений. На момент оценки, на оцениваемый объект недвижимости полностью оформлена правоустанавливающая, правоудостоверяющая и техническая документация.

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 производственно-складские здания и сооружения, расположенные на земельном участке общей площадью 16 823 кв.м. Оцениваемый объект недвижимости располагается по адресу: РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, ст. Некрасовская, ул. Широкая, 57Г.

- Законодательно разрешенное использование.

В настоящее время разрешенное целевое использование земельного участка – для сельскохозяйственного назначения; фактическое целевое использование земельного участка – для сельскохозяйственного назначения (размещение производственной базы сельскохозяйственного назначения).

Практика использования объектов недвижимости показывает, что использование земельных участков с данным видом использования для размещения и эксплуатации нежилых объектов под производственное назначения не вызывает существенных градостроительных ограничений. В то же время, использование данного земельного участка под жилищную застройку связано со значительными трудностями и законодательными ограничениями, изменением территориального зонирования и, соответственно, разрешенного использования земельного участка. Таким образом, в качестве законодательно разрешенного использования рассматривается использование земельного участка для размещения нежилых зданий и сооружений.

В настоящее время фактическое использование улучшений – производственно-складские здания сельскохозяйственного назначения, что в целом соответствует разрешённому виду использования. Учитывая существующее разрешенное использование земельного участка, оценщик делает вывод о том, что законодательных

ограничений на использование земельного участка для размещения нежилых зданий не имеется.

- **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.

- **Финансовая осуществимость с обеспечением максимальной доходности.**

Согласно проведенному анализу законодательно разрешенного использования, оцениваемые здания рассматриваются для использования в качестве нежилых помещений. Наиболее оптимальным вариантом использования объектов, в соответствии со сложившейся конъюнктурой рынка, местоположением объектов и их конструктивными особенностями, может рассматриваться использование их для размещения производственно-складских комплексов сельскохозяйственного назначения. В качестве наиболее вероятного альтернативного варианта могут рассматриваться варианты использования оцениваемых объектов под автосервисный комплекс либо под оптовую торговую базу. Для оценки эффективности вариантов использования оцениваемых объектов используются экспертные таблицы позволяющие произвести бальную оценку различных вариантов. Для ранжирования соответствия параметров вариантов использования признаку наибольшей эффективности, выставляются следующие оценки (в баллах).

«Плохо» - 1, «Удовлетворительно» - 2, «Хорошо» - 3, «Отлично» - 4.

Таблица №15. Экспертная шкала оценки эффективности использования

Вариант – «Производственно-складской комплекс сельскохозяйственного назначения»

Параметры	1	2	3	4
	"Плохо"	"Удовлетворительно"	"Хорошо"	"Отлично"
Общая площадь				1
Объемно-планировочное решение				1
Уровень отделки		1		
Коммерческая востребованность			1	
Наличие инженерных систем			1	
Общее физическое состояние		1		
Местоположение			1	
Взвешенный итог	0	4	9	8
Сумма	21			
Количество факторов 7	7			
Итоговый балл	3,0			

Таблица №16. Экспертная шкала оценки эффективности использования

Вариант - «Оптово-торговая база»

Параметры	1	2	3	4
	"Плохо"	"Удовлетворительно"	"Хорошо"	"Отлично"
Общая площадь			1	
Объемно-планировочное решение			1	
Уровень отделки	1			
Коммерческая востребованность		1		
Наличие инженерных систем		1		

Общее физическое состояние		1		
Местоположение		1		
Взвешенный итог	1	8	6	0
Сумма	15			
Количество факторов 7	7			
Итоговый балл	2,14			

Таблица №17. Экспертная шкала оценки эффективности использования

Вариант - «Автосервисный комплекс»

Параметры	1	2	3	4
	"Плохо"	"Удовлетворительно"	"Хорошо"	"Отлично"
Общая площадь			1	
Объемно-планировочное решение		1		
Уровень отделки		1		
Коммерческая востребованность		1		
Наличие инженерных систем		1		
Общее физическое состояние		1		
Местоположение			1	
Взвешенный итог	0	10	6	0
Сумма	16			
Количество факторов 7	7			
Итоговый балл	2,29			

В соответствии с полученными результатами экспертной оценки, для целей данного отчета оценщиком рассматриваются существующие улучшения, и использование их под размещение зданий и сооружений производственно-складского комплекса сельскохозяйственного назначения, как наиболее эффективный вариант использования.

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 собственности 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 16 823 кв.м с кадастровым 23:35:1508006:15, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, ст.Некрасовская, ул.Широкая, 57Г, принадлежит ОАО Райпищекомбинат «Усть-Лабинский» на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности и информацией Заказчика.

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.

По данным агентств недвижимости: АН «Удача» тел.: +7 (918) 66-15-119, АН «Партнер», тел. +7 (918) 02-888-04), специализирующихся на рынке недвижимости Усть-Лабинского района, с учетом сложившейся современной экономической ситуации скидка на уторгование по объектам недвижимости в современных условиях находится в диапазоне 10-20% от цены предложения 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 исследования скидка на уторгование для неактивного рынка для земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в диапазоне 15,5%-30,8%. Учитывая, что земельный участок расположен в административном центре сельского поселения, в чертах станицы, 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 расположен в ст. Некрасовской Усть-Лабинского района. Объект-аналог №1 расположен в ст. Воронежской Усть-Лабинского района, объекты-аналоги №2,4 расположены в г. Усть-Лабинске, объекты-аналоги №3,5 расположены в ст. Динской, Динского района Краснодарского края. В связи с этим к объектам-аналогам необходимо применить корректирующие поправки на местоположение.

Расчет корректировки на местоположение проводится методом прямого попарного сопоставления цен объектов-аналогов. В связи с тем, что рынок продаж незастроенных земельных участков сельскохозяйственного назначения развит достаточно слабо и соответственно отсутствуют необходимые данные, для расчета корректировки использовались данные по типичным участкам, наиболее развитого сегмента рынка продаж земельных участков – ИЖС, имеющих одинаковый набор имущественных прав, коммуникаций и других ценовых факторов и отличающихся друг от друга, только по одному ценовому фактору – местоположению.

Таблица №18. Расчет корректировки методом прямого попарного сопоставления цен объектов-аналогов на различие в местоположении.

Элементы сравнения	Усть-Лабинский район, ст. Некрасовская	Усть-Лабинский район, ст. Воронежская
Источник	https://www.avito.ru/nekrasovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_14.5_sot._izhs_680458279	http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-voronezhskaya-zavodskaya-ulica-164130281/
Дата предложения	Октябрь 2017г.	Октябрь 2017г.
Площадь, сот.	14,5	11,0
Инженерные коммуникации	Без коммуникаций	Без коммуникаций
Вид права	собственность	собственность
Рыночная цена продажи, руб	450 000	400 000
Рыночная цена продажи 1 сот./руб.	31 034	36 364

Расчетная корректировка на местоположение	-15%
---	------

Корректировка на данный фактор на дату оценки для объекта-аналога №1 составила (-15%).

Таблица №19. Расчет корректировки методом прямого попарного сопоставления цен объектов-аналогов на различие в местоположении.

Элементы сравнения	Усть-Лабинский район, г.Усть-Лабинск	Усть-Лабинский район, ст. Некрасовская
Источник	https://yst-labinsk.reklama-kuban.com/advts/58073	https://www.avito.ru/nekra-sovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_14.5_sot._izhs_680458279
Дата предложения	Сентябрь 2017г.	Октябрь 2017г.
Площадь, сот.	11	14,5
Инженерные коммуникации	Без коммуникаций	Без коммуникаций
Вид права	собственность	собственность
Рыночная цена продажи, руб	550 000	450 000
Рыночная цена продажи 1 сот./руб.	50 000	31 034
Расчетная корректировка на местоположение	-38%	

Корректировка на данный фактор на дату оценки для объектов-аналогов №2,4 составила (-38%).

Таблица №20. Расчет корректировки методом прямого попарного сопоставления цен объектов-аналогов на различие в местоположении.

Элементы сравнения	Динской район, ст.Динская	Усть-Лабинский район, ст. Некрасовская
Источник	http://proground.ru/realty/earth/643534747898.html	https://www.avito.ru/nekra-sovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_14.5_sot._izhs_680458279
Дата предложения	Октябрь 2017г.	Октябрь 2017г.
Площадь, сот.	20	14,5
Инженерные коммуникации	Без коммуникаций	Без коммуникаций
Вид права	собственность	собственность
Рыночная цена продажи, руб	1 000 000	450 000
Рыночная цена продажи 1 сот./руб.	50 000	31 034
Расчетная корректировка на местоположение	-38%	

Корректировка на данный фактор на дату оценки для объектов-аналогов №3,5 составила (-38%).

5. Назначение.

Назначение земельного участка является одним из определяющих факторов формирования стоимости. Оцениваемый земельный участок имеет назначение – для сельскохозяйственного использования. Все объекты-аналоги имеют назначение – для сельскохозяйственного использования, поэтому внесение корректировки не требуется.

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 электроснабжение и водоснабжение. У объектов-аналогов №1,4,5 коммуникации отсутствуют, к объектам-аналогам №№2,3 подведено электричество, соответственно необходимо применить корректировки к 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 количество информации для расчета корректировок отобрать не удалось. В связи с этим, для расчета принимаются ценовые данные по наиболее развитому сегменту рынка - участкам расположенным в г. Краснодаре, предназначенным под ИЖС.

В связи с тем, что на открытом рынке отсутствует информация по продаже участков с набором коммуникаций аналогичным объекту оценки (электроснабжение, водоснабжение) корректировка на различие в составе коммуникаций производится в несколько этапов:

1) Корректировка на отсутствие канализации у объекта оценки:

Таблица №21. Расчет корректировки методом прямого попарного сопоставления цен объектов-аналогов на различие в коммуникациях.

Элементы сравнения	ИЖС с частичными коммуникациями (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение)	ИЖС со всеми коммуникациями (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация)
Расположение	г. Краснодар, район ЖМП (Энка), ул. Пограничная	г. Краснодар, район ЖМП (Энка), ул. Пограничная
Источник	https://rosrealty.ru/krasnodar/uchastok/382236	https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/155898878/
Дата предложения	Март 2017 г.	Сентябрь 2017 г.
Вид права	Собственность	Собственность
Целевое использование	ИЖС	ИЖС
Площадь участка, сотка	4,0	8,0
Рыночная цена продажи, руб	3 200 000	6 700 000
Рыночная цена продажи 1 сотка/руб	800 000	837 500
Расчетная корректировка	-4%	

Корректировка на отсутствие канализации у объекта оценки составила (-4%).

2) Корректировка на отсутствие у объектов-аналогов №№1,4,5 электроснабжения, водоснабжения и канализации:

Таблица №22. 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 ЖМП (Энка), ул.	г. Краснодар, район ЖМП (Энка),

	Большевицкая	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 2017 г.
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 электроснабжения, водоснабжения и канализации у объектов-аналогов №№1,4,5 составила 20%.

3) Расчет общей корректировки на отсутствие у объектов-аналогов №№1,4,5 электроснабжения и водоснабжения:

Расчет поправки на отсутствие электроснабжения и водоснабжения производится в соответствии с принятой методологией перемножением ранее полученных корректировок: $(1-0,04) \times (1+0,2) = 1,152$, что округленно составляет 15%. Таким образом, корректировка на отсутствие у объектов-аналогов №№1,4,5 электроснабжения и водоснабжения составляет 15%.

Таблица №23. Расчет корректировки методом прямого попарного сопоставления цен объектов-аналогов на различие в коммуникациях.

Элементы сравнения	ИЖС с частичными коммуникациями (электроснабжение, газоснабжение)	ИЖС с частичными коммуникациями (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение)
Расположение	г. Краснодар, район ЖМР (Энка), 1-й Луговский пр	г. Краснодар, район ЖМР (Энка), ул. Пограничная
Источник	http://krasnodar.life-realty.ru/uchastki/plot_234627/	https://rosrealt.ru/krasnodar/uchastok/382236
Дата предложения	Май 2017 г.	Март 2017 г.
Вид права	Собственность	Собственность
Целевое использование	ИЖС	ИЖС
Площадь участка, сотка	9,85	4,0
Рыночная цена продажи, руб	7 000 000	3 200 000
Рыночная цена продажи 1 сотка/руб	710 660	800 000
Расчетная корректировка	7%	

Корректировка на отсутствие водоснабжения у объектов-аналогов №№2,3 составила 7%.

7. Масштаб

Масштаб земельного участка является одним из существенных ценообразующих факторов. Расчет корректировки на масштаб участка производится по методу Власова А.Д.⁵ 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:

⁵ Вольнова В.А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом/ В.А. Вольнова – Новосибирск: изд-во «СГВУТ», 2015

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

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 №24. Расчет корректировки методом Власова А.Д.

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
$K_s^{об}$	0,800533	0,800533	0,800533	0,800533	0,800533
$K_s^{ан}$	0,757808947	0,745128562	0,875377431	0,75390022	0,77597618
Расчетная корректировка, %	6%	7%	-9%	6%	3%

8. Имущественные права.

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

Расчет стоимости оцениваемых земельных участков с учетом сделанных корректировок приведен ниже в таблицах.

Таблица №25 – Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект № 1	Объект №2	Объект №3	Объект № 4	Объект №5
Площадь участка, м2	16 823	32 000	39 000	5 900	34 000	24 240
Рыночная цена продажи, руб.	определяется	2 500 000	5 000 000	550 000	3 000 000	2 500 000
Условия продажи		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная цена в руб.		2 125 000	4 250 000	467 500	2 550 000	2 125 000
Условия финансирования		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена в руб.		2 125 000	4 250 000	467 500	2 550 000	2 125 000
Дата продажи / предложения		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена в руб.		2 125 000	4 250 000	467 500	2 550 000	2 125 000
Местоположение		-15%	-38%	-38%	-38%	-38%
Скорректированная цена в руб.		1 806 250	2 635 000	289 850	1 581 000	1 317 500
Назначение		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена в руб.		1 806 250	2 635 000	289 850	1 581 000	1 317 500
Инженерные коммуникации		15%	7%	7%	15%	15%
Скорректированная цена в руб.		2 077 188	2 819 450	310 140	1 818 150	1 515 125
Масштаб участка		6%	7%	-9%	6%	3%
Скорректированная цена в руб.		2 194 297	3 029 093	283 623	1 930 613	1 563 074
Имущественные права		0	0	0	0	0
Скорректированная ст-ть в руб.		2 194 297	3 029 093	283 623	1 930 613	1 563 074
Скорректированная ст-ть 1 м ² , руб.		69	78	48	57	64
Количество корректировок		4	4	4	4	4
Удельные веса		0,25	0,00	0,25	0,25	0,25
Средневзвешенная ст-ть 1 м ² , руб.	59,00					
Стоимость общего земельного участка, руб.	992 557					

При согласовании стоимости на первом этапе производится сравнительный анализ полученных результатов стоимости по каждому объекту-аналогу. Среднее значение стоимости по скорректированным объектам-аналогам составляет 63 руб./кв.м. Анализ скорректированной стоимости за 1 кв.м. площади по объектам-аналогам показал, что значения стоимости для объекта-аналога №2 является экстремальным для данной выборки объектов-аналогов, так как его стоимость существенно отличается от среднего значения и является наиболее максимальным значением для данной выборки. Поэтому при определении итоговой рыночной стоимости по сравнительному подходу результаты величины стоимости, полученные по объекту-аналогу №2, 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 – 9,04, среднее значение – 59, соответственно коэффициент вариации равен – 15%, что говорит о достаточно 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 были подвергнуты четырем корректировкам. Учитывая, что вес аналога должен быть обратно пропорционален количеству

корректировок, можно предложить следующее правило его расчета веса каждого аналога w_i :

$$w_i = \frac{k_i^{-1}}{k_1^{-1} + k_3^{-1} + k_4^{-1} + k_5^{-1}}$$

где k_1, k_3, k_4, k_5 – количество корректировок аналогов соответственно.

В соответствии с проведенными расчетами вес каждого аналога составил:

$$w_1 = 0,25, w_3 = 0,25, w_4 = 0,25, w_5 = 0,25.$$

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

993 000 рублей.

9.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ

Восстановительная стоимость строительства оцениваемых зданий и сооружений 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 расчетов в данном отчете используется сборники 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.

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 маслоцеха (главный корпус), лит. А

Расчет производится по УПВС №10, раздел 2, табл.56. Поправочные коэффициенты:

Группа капитальности – III

К климат. район – 0,99;

Территориальный пояс – II

Кгр.кап. – 0,96;

Климатический район – III

Ксейсм. – 1,03

Объем – 1284,0 куб.м.

Восстановительная стоимость 1 м3 – 9,8 руб.

Таблица №26. Расчет восстановительной стоимости

Объем, м3	Стоимость 1м3, руб.	Стоимость 1м3 с учетом коэффициентов, руб.						Стоимость на 1969г., руб.	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.
		0,99	1,03	0,96	1,00	1,00	1,00		203,77
1284,0	9,80	9,59						12 318	2 510 007

Душевая, лит. а

Расчет производится по УПВС №28, отдел 3, раздел 2, табл.122а. Поправочные коэффициенты:

Группа капитальности – I

К климат. район – 0,94;

Территориальный пояс – II

К благ. - 0,86 (отсутствует

Климатический район – III

центральное отопление,

Объем – 54,0 куб.м.

канализация, вентиляция,

Восстановительная стоимость 1 м3 – 11,1 руб.

горячее водоснабжение);

Ксейсм. – 1,03;

Кст. – 0,88.

В связи с тем, что оцениваемый объект пристроен к Зданию маслоцеха (главному корпусу), литер А, необходимо учесть корректировку на отсутствие части стены. Данная корректировка рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Кст.} = 1 - \text{Усф} \times \text{лст} / \text{Пст}, \text{ где}$$

Усф — удельный вес стен и фундамента, приведенный в соответствующем сборнике (для пристройки);

лст — длина стены (участка стены) основного здания, к которому примыкает пристройка;

Пст - полный периметр стен пристройки (включая стену основного здания).

Таким образом, Кст. = $1 - 0,35 \times (6,2 / ((6,2 + 3) \times 2)) = 0,88$.

Таблица №27. Расчет восстановительной стоимости

Объем, м3	Стоимость 1м3, руб.	Стоимость 1м3 с учетом коэффициентов, руб.						Стоимость на 1969г., руб.	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.
		0,94	1,03	0,86	0,88	1,00	1,00		203,77
54,0	11,10	8,13						439	89 496

Здание лаборатории, лит. А1

Расчет производится УПВС №18, отдел 2, табл.46б Поправочные коэффициенты:

Группа капитальности – I
Территориальный пояс – II
Климатический район – III
Объем – 594,0 куб.м.

Восстановительная стоимость 1 м3 – 27,2 руб.

Кклим.- 0,94;
Ксейсм. - 1,03;
Кблаг. - 0,88 (отсутствуют отопление, водопровод, канализации и слаботочные устройства);
Кст. – 0,95.

В связи с тем, что оцениваемый объект пристроен к Зданию маслоцеха (главному корпусу), литер А, необходимо учесть корректировку на отсутствие части стены. Данная корректировка рассчитывается по следующей формуле:

$$Кст. = 1 - Усф \times lст / Пст, \text{ где}$$

Усф — удельный вес стен и фундамента, приведенный в соответствующем сборнике (для пристройки);

lст — длина стены (участка стены) основного здания, к которому примыкает пристройка;

Пст - полный периметр стен пристройки (включая стену основного здания).

Таким образом, $Кст. = 1 - 0,27 \times (9,5 / (12,5 \times 4)) = 0,95$.

Таблица №28. Расчет восстановительной стоимости

Объем, м3	Стоимость 1м3, руб.	Стоимость 1м3 с учетом коэффициентов, руб.						Стоимость на 1969г., руб.	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.
		0,94	1,03	0,88	0,95	1,00	1,00		203,77
594,0	27,20	22,02						13 078	2 664 814

Маслосклад, лит. А3

Расчет производится по УПВС №26, том 4, отдел 1, Поправочные коэффициенты: раздел 4, табл. 54б

Группа капитальности – III
Территориальный пояс – II
Климатический район – III
Объем – 488,0 куб.м.

Восстановительная стоимость 1 м3 – 12,0 руб.

Кклим.- 0,96;
Ксейсм. - 1,04;
Кблаг. - 0,97 (отсутствуют внутренние санитарно-технические и спринклерные устройства).

Таблица №29. Расчет восстановительной стоимости

Объем, м3	Стоимость 1м3, руб.	Стоимость 1м3 с учетом коэффициентов, руб.						Стоимость на 1969г., руб.	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.
		0,96	1,04	0,97	1,00	1,00	1,00		203,77
488,0	12,00	11,62						5 671	1 155 627

Склад жмыха, лит. А2

Расчет производится по УПВС №26, том 4, отдел 1, Поправочные коэффициенты: раздел 4, табл. 54б.

Группа капитальности – III
Территориальный пояс – II
Климатический район – III
Объем – 184,0 куб.м.

Восстановительная стоимость 1 м3 – 12,0 руб.

Кклим.- 0,96;
Ксейсм. - 1,04;
Кблаг. - 0,97 (отсутствуют внутренние санитарно-технические и спринклерные устройства);
Кст. – 0,88.

В связи с тем, что оцениваемый объект пристроен к Зданию маслоцеха (главному корпусу), литер А и маслоскладу лит.А3, необходимо учесть корректировку на отсутствие части стены. Данная корректировка рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Кст.} = 1 - \text{Усф} \times \text{лст} / \text{Пст}, \text{ где}$$

Усф — удельный вес стен и фундамента, приведенный в соответствующем сборнике (для пристройки);

лст — длина стены (участка стены) основного здания, к которому примыкает пристройка;

Пст - полный периметр стен пристройки (включая стену основного здания).

Таким образом, $\text{Кст.} = 1 - 0,3 \times (13,2 / ((6,6 + 10) \times 2)) = 0,88$.

Таблица №30. Расчет восстановительной стоимости

Объем, м3	Стоимость 1м3, руб.	Стоимость 1м3 с учетом коэффициентов, руб.						Стоимость на 1969г., руб.	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.
		0,96	1,04	0,97	0,88	1,00	1,00		203,77
184,0	12,00	10,23						1 882	383 441

Склад шелухи, лит. В.

Расчет производится по УПВС №26, том 4, раздел 1, Поправочные коэффициенты: раздел 4, табл. 54а

Группа капитальности – II

Территориальный пояс – II

Климатический район – III

Объем – 157,0 куб.м.

Восстановительная стоимость 1 м3 – 12,9 руб.

Кклим.- 0,96; Ксейсм. - 1,04;

Кблаг. - 0,97 (отсутствуют

внутренние санитарно-

технические и спринклерные

устройства).

Таблица №31. Расчет восстановительной стоимости

Объем, м3	Стоимость 1м3, руб.	Стоимость 1м3 с учетом коэффициентов, руб.						Стоимость на 1969г., руб.	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.
		0,96	1,04	0,97	1,00	1,00	1,00		203,77
157,0	12,90	12,49						1 961	399 674

Материальный склад, лит. а1.

Расчет производится по УПВС №18, раздел 1, табл.25а

Группа капитальности – II

Территориальный пояс – II

Климатический район – III

Объем – 55,0 куб.м.

Восстановительная стоимость 1 м3 – 14,1 руб.

Поправочные коэффициенты:

Кклим.- 0,94;

Ксейсм. - 1,04;

К уд.вес - 0,95 (отсутствует

кровля); Кст. – 0,84.

В связи с тем, что оцениваемый объект пристроен к маслоскладу лит.А3, необходимо учесть корректировку на отсутствие части стены. Данная корректировка рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Кст.} = 1 - \text{Усф} \times \text{лст} / \text{Пст}, \text{ где}$$

Усф — удельный вес стен и фундамента, приведенный в соответствующем сборнике (для пристройки);

лст — длина стены (участка стены) основного здания, к которому примыкает пристройка;

Пст - полный периметр стен пристройки (включая стену основного здания).

Таким образом, $\text{Кст.} = 1 - 0,5 \times (6 / ((6 + 3,3) \times 2)) = 0,84$.

Таблица №32. Расчет восстановительной стоимости

Объем, м3	Стоимость 1м3, руб.	Стоимость 1м3 с учетом коэффициентов, руб.						Стоимость на 1969г., руб.	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.
		0,94	1,04	0,95	0,84	1,00	1,00		203,77
55,0	14,10	11,00						605	123 278

Склад маслосемян, лит. А4

Расчет производится по УПВС №26, том 4, отдел 1, раздел 4, табл. 54а
 Группа капитальности – II
 Территориальный пояс – II
 Климатический район – III
 Объем – 2669,0 куб.м.
 Восстановительная стоимость 1 м3 – 12,9 руб.

Поправочные коэффициенты:
 Кклим.- 0,96; Ксейсм. - 1,04;
 Кблаг. - 0,97 (отсутствуют
 внутренние санитарно-
 технические и спринклерные
 устройства);
 К ст. – 0,98.

В связи с тем, что оцениваемый объект пристроен к лаборатории лит.А1, необходимо учесть корректировку на отсутствие части стены. Данная корректировка рассчитывается по следующей формуле:

$$Кст. = 1 - Усф \times лст / Пст, \text{ где}$$

Усф — удельный вес стен и фундамента, приведенный в соответствующем сборнике (для пристройки);

лст — длина стены (участка стены) основного здания, к которому примыкает пристройка;

Пст - полный периметр стен пристройки (включая стену основного здания).

Таким образом, $Кст. = 1 - 0,28 \times (12,5 / ((12,5 + 61) \times 2)) = 0,98$.

Таблица №33. Расчет восстановительной стоимости

Объем, м3	Стоимость 1м3, руб.	Стоимость 1м3 с учетом коэффициентов, руб.						Стоимость на 1969г., руб.	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.
		0,96	1,04	0,97	0,98	1,00	1,00		203,77
2669,00	12,90	12,24						32 677	6 658 569

Склад маслосемян, лит. Б

Расчет производится по УПВС №26, том 4, отдел 1, раздел 4, табл. 54б
 Группа капитальности – III
 Территориальный пояс – II
 Климатический район – III
 Объем – 5446,0 куб.м.
 Восстановительная стоимость 1 м3 – 12,0 руб.

Поправочные коэффициенты:
 Кклим.- 0,96; Ксейсм. - 1,04;
 Кблаг. - 0,97 (отсутствуют
 внутренние санитарно-
 технические и спринклерные
 устройства).

Таблица №34. Расчет восстановительной стоимости

Объем, м3	Стоимость 1м3, руб.	Стоимость 1м3 с учетом коэффициентов, руб.						Стоимость на 1969г., руб.	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.
		0,96	1,04	0,97	1,00	1,00	1,00		203,77
5446,0	12,00	11,62						63 290	12 896 606

Автовесовая, лит. Г

Расчет производится по УПВС №21, отдел 1, раздел Поправочные коэффициенты:

15, табл.205 (10)

Территориальный пояс – II

Климатический район – III

Площадь – 51,6 кв.м.

Восстановительная стоимость 1 м² – 42,4 руб.

Кклим.- 0,99; Ксейсм. - 1,03,

К уд.вес - 0,96 (отсутствуют внутренние сантехнические и электротехнические работы и прочие работы)

Таблица №35. Расчет восстановительной стоимости

Площадь, м ²	Стоимость 1м ² , руб.	Стоимость 1м ² с учетом коэффициентов, руб.						Стоимость на 1969г., руб.	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.
		0,99	1,03	0,96	1,00	1,00	1,00		203,77
51,6	42,40	41,51						2 142	436 415

Весы технические (автомобильные 10-тонные)

Расчет производится по данным компании Компании «ВесПрибор-Нева», интернет-сайт:

<http://www.krasnodar.vespribor.ru>,

тел.: +7 (861) 204-09-83;

Восстановительная стоимость стационарных врезных весов без учета монтажных работ с максимальной грузоподъемностью 20 т составляет 306 900 рублей.

По данным компании-

изготовителя стоимость монтажных работ составляет 30% от стоимости весов и складывается из стоимости монтажа весов и устройства фундамента, таким образом К_м = 1,3.

Таблица №36. Расчет восстановительной стоимости

Кол-во, шт	Стоимость 1шт, руб.	Стоимость 1шт с учетом монтажных работ, руб.	Восстановительная стоимость на дату оценки с учетом монтажных работ, руб.
		1,3	
1,0	306 900	398 970	398 970

Уборная, лит. Г7

Расчет производится по УПВС №28, табл. 169б

Территориальный пояс – II

Климатический район – III

Объем – 3,0 куб.м.

Восстановительная стоимость 1 м³ – 28,6 руб.

Поправочные коэффициенты:

Кклим.- 0,94; Ксейсм. - 1,03.

Таблица №37. Расчет восстановительной стоимости

Объем, м ³	Стоимость 1м ³ , руб.	Стоимость 1м ³ с учетом коэффициентов, руб.						Стоимость на 1969г., руб.	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.
		0,94	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00		203,77
3,0	28,60	27,69						83	16 927

Навес, лит.Г1

Расчет производится по "Сборнику оценочных норм для жилых строений, служебных построек и надворных сооружений, находящихся в личной собственности граждан в городах, рабочих, дачных и курортных поселках Краснодарского края», табл.№22

Площадь – 61,0 кв.м.

Восстановительная стоимость 1 м2 – 12,66 руб.

Таблица №38. Расчет восстановительной стоимости

Площадь, 1м2	Стоимость 1м2, руб.	Стоимость 1м2 с учетом коэффициентов, руб.						Стоимость на 1969г., руб.	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		203,77
61,0	12,66	12,66						772	157 363

Навес, лит. Г8

Расчет производится по "Сборнику оценочных норм для жилых строений, служебных построек и надворных сооружений, находящихся в личной собственности граждан в городах, рабочих, дачных и курортных поселках Краснодарского края», табл.№22

Площадь – 38,5 кв.м.

Восстановительная стоимость 1 м2 – 12,66 руб.

Таблица №39. Расчет восстановительной стоимости

Площадь, 1м2	Стоимость 1м2, руб.	Стоимость 1м2 с учетом коэффициентов, руб.						Стоимость на 1969г., руб.	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		203,77
38,5	12,66	12,66						487	99 320

Забор, лит. I

Расчет производится по УПВС №18, отдел 2, табл.73д

Территориальный пояс – II

Климатический район – III

Длина – 457,3 м.

Восстановительная стоимость 1 м – 10,6 руб.

Поправочные коэффициенты:
Кклим.- 0,94, Ксейсм. - 1,03

Таблица №40. Расчет восстановительной стоимости

Длина, 1м	Стоимость 1м, руб.	Стоимость 1м с учетом коэффициентов, руб.						Стоимость на 1969г., руб.	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.
		0,94	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00		203,77
457,3	10,60	10,26						4 693	956 340

Ворота, лит. IV

Расчет производится по УПВС №26, том 2, отдел 8, табл.151в

Территориальный пояс – II

Климатический район – III

Площадь – 8,0 кв.м.

Восстановительная стоимость 1 м2 – 30,9 руб.

Поправочные коэффициенты:
К климат. район – 0,95
Ксейсм. – 1,03

Таблица №41. Расчет восстановительной стоимости

Площадь, 1м2	Стоимость 1м, руб.	Стоимость 1м с учетом коэффициентов, руб.						Стоимость на 1969г., руб.	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.
		0,95	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00		203,77
8,00	30,90	30,24						242	49 289

Ворота, лит.VII

Расчет производится по УПВС №26, том 2, отдел 8, Поправочные коэффициенты:
табл.151в

Территориальный пояс – II

Климатический район – III

Площадь – 8,0 кв.м.

Восстановительная стоимость м2 – 30,9 руб.

К климат. район – 0,95

Ксейсм. – 1,03

Таблица №42. Расчет восстановительной стоимости

Площадь, 1м2	Стоимость 1м, руб.	Стоимость 1м с учетом коэффициентов, руб.						Стоимость на 1969г., руб.	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.
		0,95	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00		203,77
8,00	30,90	30,24						242	49 289

Мощение

Расчет производится по УПВС №26, том 2, отдел 8, Поправочные коэффициенты:
табл.156в

Территориальный пояс – II

Климатический район – III

Площадь – 1056,0 куб.м.

Восстановительная стоимость 1 м2 – 8 руб.

К климат. район – 0,95

Таблица №43. Расчет восстановительной стоимости

Площадь, 1м2	Стоимость 1м, руб.	Стоимость 1м с учетом коэффициентов, руб.						Стоимость на 1969г., руб.	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.
		0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		203,77
1056,0	8,00	7,60						8 026	1 635 377

Расчет прибыли предпринимателя производится на основе определения наиболее типичной нормы доходности по сходным альтернативным проектам и наиболее типичного периода вложения средств⁶. 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

⁶ Воданюк С.А. Определение прибыли застройщика при расчетах стоимости объектов недвижимости.
//Информационно-аналитический бюллетень НП «ЮРСО» №2(9), 2007-Краснодар.:ЮРСО.

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 (семенохранилище неполного типа на 2500 т), составляет 4 квартала. 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.

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

Таблица №44. График вложения средств на стадии строительства.

Период	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал
Стоимость задела, (в % от сметной стоимости строительства - накоплением)	7%	39%	82%	100%

Доля затрат на приобретение земельного участка определенная по описанной выше методике составляет 3%. Соответственно график вложения средств в строительный проект (накоплением) с учетом первоначальных затрат на приобретение земельного участка будет иметь следующий вид:

Таблица №45. График вложения средств в строительный проект.

Период	Стадия подготовки строительства	Стадия строительства			
		I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал
Размер вложений, (в % от общей)	3%	10%	41%	83%	100%

стоимости проекта - накоплением)					
-------------------------------------	--	--	--	--	--

Соответственно, распределение вложений средств по этапам строительного проекта:

Таблица №46. 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
			I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал
Размер вложений, (в % от общей стоимости проекта)	3%	-	7%	31%	42%	17%

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 нами 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 7,41% (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 данные земельные участки, расположенные 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 №47. 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:

$$P_{\text{нл}} = R_f * \left[\frac{t}{12} \right] \% = 7,41 * \left[\frac{6}{12} \right] = 3,71\%$$

Где:

Пнл – премия за низкую ликвидность;

Rf - 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 рынка⁷ 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

⁷ Воданюк С.А., Минаев Я.А. Расчет ставки капитализации кумулятивным методом. Обоснование премии за инвестиционный менеджмент. //Вопросы оценки №3, 2006-М.:РОО.

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 №48. Расчет ставки капитализации.

Безрисковая ставка	7,41
Премия за риск	1,14
Премия за низкую ликвидность	3,71
Поправка на инвестиционный менеджмент	1,01
Ставка капитализации, %	13,27

Ставки капитализации для земельного участка составила – **13,27%**.

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

$$ПП = \left[\left(1 + \frac{y}{m} \right)^{(ml+n)} * D_z + \sum_{k=n}^{k=1} \left(1 + \frac{y}{m} \right)^k * D_t \right] - 1 = 0,0843 = 8,43\%$$

Таблица №49 - 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 маслоцеха (главный корпус), лит.А	2 510 007	8,43%	2 721 601
Душевая, лит.а	89 496	8,43%	97 040
Здание лаборатории, лит.А1	2 664 814	8,43%	2 889 458
Маслосклад, лит.А3	1 155 627	8,43%	1 253 046
Склад жмыха, лит.А2	383 441	8,43%	415 765
Склад шелухи, лит.В	399 674	8,43%	433 367
Материальный склад, лит.а1	123 278	8,43%	133 671
Склад маслосемян, лит.А4	6 658 569	8,43%	7 219 886
Склад маслосемян, лит.Б	12 896 606	8,43%	13 983 790
Автовесовая, лит.Г (навес автовесовой)	366 588	8,43%	397 492
Весы технические (автомобильные, 10-тонные)	398 970	8,43%	432 603
Уборная, лит.Г7	16 927	8,43%	18 354
Навес, лит.Г1	157 363,42	8,43%	170 629
Навес, Г8	99 319,54	8,43%	107 692
Забор, лит.І	956 340,15	8,43%	1 036 960
Ворота, лит.ІV	49 288,95	8,43%	53 444
Ворота, лит.ІVІ	49 288,95	8,43%	53 444
Мощение	1 635 376,51	8,43%	1 773 239

Таблица №50 - Расчет стоимости с учетом накопленного износа.

Наименование объекта	Восстановительная стоимость с учетом прибыли предпринимателя, руб.	Физический износ	Функциональный износ	Накопленный износ	Стоимость объекта определенная затратным подходом, руб.
Здание маслоцеха (главный корпус), лит.А	2 721 601	66%	0%	66%	925 344
Душевая, лит.а	97 040	65%	0%	65%	33 964
Здание лаборатории, лит.А1	2 889 458	62%	0%	62%	1 097 994
Маслосклад, лит.А3	1 253 046	63%	0%	63%	463 627
Склад жмыха, лит.А2	415 765	63%	0%	63%	153 833
Склад шелухи, лит.В	433 367	63%	0%	63%	160 346
Материальный склад, лит.а1	133 671	65%	0%	65%	46 785
Склад маслосемян, лит.А4	7 219 886	59%	0%	59%	2 960 153
Склад маслосемян, лит.Б	13 983 790	51%	0%	51%	6 852 057
Автотесовая, лит.Г (навес автотесовой)	397 492	60%	0%	60%	158 997
Весы технические (автомобильные, 10-тонные)	432 603	70%	38%	81%	82 195
Уборная, лит.Г7	18 354	60%	0%	60%	7 342
Навес, лит.Г1	170 629	60%	0%	60%	68 252
Навес, Г8	107 692	60%	0%	60%	43 077
Забор, лит.І	1 036 960	60%	0%	60%	414 784
Ворота, лит.ІV	53 444	60%	0%	60%	21 378
Ворота, лит. VII	53 444	60%	0%	60%	21 378
Мощение	1 773 239	60%	0%	60%	709 296
ИТОГО					14 220 802

ИТОГО: Стоимость улучшений, определенная затратным подходом с учётом НДС, составляет:

14 220 802 рубль.

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.

$$C = C_{\text{ул.}} + C_{\text{з.у.}}$$

Сул. – стоимость улучшений, определенная затратным подходом

Сз.у. – стоимость земельного участка

Таблица №51 – Итоговая таблица

Наименование объекта	Стоимость, руб.
Улучшения	14 220 802
Земельный участок	993 000
Итого	15 213 802

Итого: Стоимость оцениваемого объекта недвижимости, полученная по затратному подходу, составляет:

15 213 802 рублей.

10. ОЦЕНКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках сравнительного подхода оценщиками используется метод сравнительных продаж. Сравнительный подход базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемого объекта с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же косвенными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость.

Можно выделить следующие основные этапы оценки объекта сравнительным подходом:

- изучение рынка продаж и предложений к продаже объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом – производственным базам;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, об оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

В качестве единицы сравнения принимается единица площади имеющегося здания. Анализ используемой информации показывает, что основным ценовым фактором выступает полезная площадь основных зданий, вспомогательные

сооружения (наличие мощений, ограждений и т.п.) учитываются в стоимости косвенным образом.

Данные о сравниваемых объектах представлены в **разделе 7.4 табл. №13**.

Расчет и внесение поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогом, производится экспертным путем. Причем если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающая поправка. Процентные поправки, как правило, вносятся первыми, к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

1. Условия продажи.

По данным агентств недвижимости: АН «Удача» тел.: +7 (918) 66-15-119, АН «Партнер», тел. +7 (918) 02-888-04), специализирующихся на рынке недвижимости Усть-Лабинского района, с учетом сложившейся современной экономической ситуации скидка на уторгование по объектам недвижимости в современных условиях находится в диапазоне 10-20% от цены предложения 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 исследования скидка на уторгование для неактивного рынка для универсальных производственно-складских объектов согласно данному исследованию составляет 11-26%. Учитывая, что объект оценки участок расположен в административном центре сельского поселения, в чертах станицы, принимается значение корректировки на среднем уровне рыночного диапазона - 15%.

2. Условия финансирования

Под условиями финансирования сделок с объектами недвижимости 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 рынке недвижимости, так как к сравнению принимаются актуальные текущие данные, то поправка не применяется.

4. Местоположение.

Местоположение является одним из определяющих факторов формирования стоимости. Объект оценки находится в ст.Некрасовской Усть-Лабинского района Краснодарского края. Объект-аналог №1 находится в ст.Васюринской Динского района, объекты-аналоги №№2,3 находятся в г.Усть-Лабинск, объект-аналог №4 находится в ст.Ладожской Уст-Лабинского района, объект-аналог №5 находится в ст.Старомышастовской Динского района. В связи с этим ко всем объектам-аналогам необходимо применить корректирующие поправки на местоположение. Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов №№2,3, расположенных в г.Усть-Лабинск произведен выше, **в табл. 19**.

Расчет корректировки на местоположение проводится методом прямого попарного сопоставления цен объектов-аналогов. В связи с тем, что рынок продаж незастроенных земельных участков сельскохозяйственного назначения развит достаточно слабо и соответственно отсутствуют необходимые данные, для расчета корректировки использовались данные по типичным участкам, наиболее развитого сегмента рынка продаж земельных участков – ИЖС, имеющих одинаковый набор имущественных прав, коммуникаций и других ценовых факторов и отличающихся друг от друга, только по одному ценовому фактору – местоположению.

Таблица №52. Расчет корректировки методом прямого попарного сопоставления цен объектов-аналогов на различие в местоположении.

Элементы сравнения	Динской район, ст. Васюринская	Усть-Лабинский район, ст. Некрасовская
Источник	https://www.avito.ru/vasyurinskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_861889188	https://www.avito.ru/nekrasovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_14.5_sot._izhs_680458279
Дата предложения	Сентябрь 2017г.	Октябрь 2017г.
Площадь, сот.	15	14,5
Инженерные коммуникации	Без коммуникаций	Без коммуникаций
Вид права	собственность	собственность
Рыночная цена продажи, руб	600 000	450 000
Рыночная цена продажи 1 кв.м./руб.	40 000	31 034
Расчетная корректировка на местоположение	-22%	

Корректировка на данный фактор на дату оценки для объекта-аналога №1 составила (-22%).

Таблица №53. Расчет корректировки методом прямого попарного сопоставления цен объектов-аналогов на различие в местоположении.

Элементы сравнения	Усть-Лабинский район, ст. Ладожская	Усть-Лабинский район, ст. Некрасовская
Источник	https://multilisting.su/r-n-ust-labinskiy/st-tsa-ladozhskaya/sale-land-lot/3636203-1500-0-sot-450000-rub-ul-kolhoznaya-ust-labinsk	https://www.avito.ru/nekrasovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_14.5_sot._izhs_680458279
Дата предложения	Август 2017г.	Октябрь 2017г.
Площадь, сот.	15	14,5
Инженерные коммуникации	Без коммуникаций	Без коммуникаций
Вид права	собственность	собственность
Рыночная цена продажи, руб	450 000	450 000
Рыночная цена продажи 1 кв.м./руб.	30 000	31 034
Расчетная корректировка на местоположение	3%	

Корректировка на данный фактор на дату оценки для объекта-аналога №4 составила (3%).

Таблица №54. Расчет корректировки методом прямого попарного сопоставления цен объектов-аналогов на различие в местоположении.

Элементы сравнения	Динской район, ст. Старомышастовская	Усть-Лабинский район, ст. Некрасовская
Источник	https://www.avito.ru/staromyshastovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_13.5_sot._izhs_669446071	https://www.avito.ru/nekraovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_14.5_sot._izhs_680458279
Дата предложения	Сентябрь 2017г.	Октябрь 2017г.
Площадь, сот.	13,5	14,5
Инженерные коммуникации	Без коммуникаций	Без коммуникаций
Вид права	собственность	собственность
Рыночная цена продажи, руб	450 000	450 000
Рыночная цена продажи 1 кв.м./руб.	33 333	31 034
Расчетная корректировка на местоположение	-7%	

Корректировка на данный фактор на дату оценки для объекта-аналога №5 составила (-7%).

5. Техническое состояние.

Состояние, в котором находится объект оценки, оказывает непосредственное влияние на его цену. В первую очередь это связано со стоимостью ремонтных работ, которые необходимо провести, для приведения в аналогичное состояние сравниваемых объектов. Техническое состояние учитывается не по нормативным показателям, а в соответствии с фактическим физическим состоянием объектов. Для объектов-аналогов значение физического износа определяется по заявленному техническому состоянию в соответствии с бальной экспертной шкалой:

Таблица №55. Шкала экспертных оценок физического износа

Оценка состояния	Физический износ, %
Отличное	0-10 (среднее 5%)
Очень хорошее	11-20 (среднее 15%)
Хорошее	21-40 (среднее 30%)
Удовлетворительное	41-60 (среднее 50%)
Неудовлетворительное	61-80 (среднее 70%)
Аварийное (Ветхое)	81≤

Определение фактического технического состояния оцениваемых зданий произведено оценщиками выше. Средневзвешенный процент износа для оцениваемых зданий и сооружений, рассчитанный в соответствии с их удельными стоимостными характеристиками составляет - 57%. Техническое состояние оценивается как удовлетворительное. Подобранные объекты-аналоги №№1-4 также находятся в удовлетворительном, корректировки не применялись. Объект-аналог №5 находится в хорошем техническом состоянии, в связи с чем к данному объекту-аналогу применялась корректировка.

Размер корректировки определяется по формуле⁸:

⁸ Оценка бизнеса: Учебник/Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 1999.-512 с.

$$K = \frac{1 - I_{об}}{1 - I_{анал}}$$

где: $I_{об}$ – износ объекта оценки

$I_{анал}$ – износ объекта аналога

$$K_5 = \frac{1 - 0,57}{1 - 0,30} = 0,61.$$

Таким образом, к объекту-аналогу №5 применяется корректирующий коэффициент в размере 0,61.

6. Состав инженерных коммуникаций.

Данная корректировка учитывает различие в составе систем коммуникаций у объекта оценки и объектов-аналогов. К земельному участку, на котором расположены оцениваемые улучшения подведены коммуникации – электричество и водоснабжение; у объектов-аналогов №1,5 имеется только электричество, у объектов-аналогов №№2,4 имеются электроснабжение, водоснабжение и канализация, у объекта-аналога №3 имеются электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, необходимо внесение корректировок для всех объектов-аналогов. Расчет корректировки на различие в составе коммуникаций рассчитывается методом прямого попарного сопоставления цен объектов-аналогов. 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 количество информации для расчета корректировок отобрать не удалось. В связи с этим, для расчета принимаются ценовые данные по наиболее развитому сегменту рынка - участкам расположенным в г. Краснодаре, предназначенным под ИЖС. Данные расчета поправки приведены ниже в таблице.

Таблица №56. Расчет корректировки методом прямого попарного сопоставления цен объектов-аналогов на различие в коммуникациях.

Элементы сравнения	ИЖС с частичными коммуникациями (электроснабжение, водоснабжение, канализация)	ИЖС со всеми коммуникациями (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация)
Расположение	г. Краснодар, район ЖМП (Энка), ул. Кореновская	г. Краснодар, район ЖМП (Энка), ул. Пограничная
Источник	https://rosrealt.ru/krasnodar/uchastok/318441	https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/155898878/
Дата предложения	Апрель 2017 г.	Сентябрь 2017 г.
Площадь участка, сотка	8,35	8,0
Рыночная цена продажи, руб	6 680 000	6 700 000
Рыночная цена продажи 1 сотка/руб	800 000	837 500
Средняя рыночная цена продажи 1 сотка/руб.	800 000	837 500
Расчетная корректировка	-4%	

Корректировка на наличие газоснабжения у объекта-аналога №3 составила (-4%).

Расчет корректировок на наличие у объектов-аналогов №№2,4 канализации приведен выше в **табл.21**, её значение составляет (-4%); расчет корректировки на отсутствие у объектов-аналогов №1,5 централизованного водоснабжения произведен выше в **табл.23**, ее значение составляет 7%.

7. Масштаб.

Масштаб помещений является существенным ценообразующим фактором и в значительной степени влияет на стоимость объектов на рынке. Производственно-складскую недвижимость условно можно отнести к следующим ценовым кластерам:

- помещения площадью до 500 кв.м;
- помещения площадью от 500 – до 5000 кв.м;
- помещения площадью от 5 000 – до 10 000 кв.м;
- помещения площадью свыше 10 000 кв.м.

Объекты-аналоги, как и объект оценки, относятся к ценовому кластеру «помещения площадью от 500 – до 5 000 кв.м», в связи с этим корректировка по данному фактору не применялась.

8. Имущественные права.

По всем объектам-аналогам и объекту оценки к передаче представлен одинаковый состав прав. Корректировка по данному элементу сравнения не вводилась.

9. Удельный размер земельного участка.

На стоимость единого объекта недвижимости существенно влияет удельный размер земельного участка, приходящегося на этот объект. Рассчитываемая корректировка учитывает различие в обеспеченности сравниваемых производственно-складских объектов земельными участками. Удельный вес земельного участка определяется из отношения площади земельного участка к площади помещений по каждому объекту по формуле: $S_{з.уч}/S_{зд.}$, для объекта оценки он составляет 6,53, удельные веса земельных участков объектов-аналогов приведены в **разделе 7.3 табл. №13**. Размер корректировки определяется по формуле:

$$K = (S_{зд} * 6,53 - S_{з.уч}) \times 59 \text{ руб.},$$

где $S_{зд}$ – площадь здания объекта-аналога;

$S_{з.уч}$ – площадь земельного участка объекта-аналога;

6,53 – удельная обеспеченность земельным участком оцениваемого объекта;

59 руб. – стоимость права собственности 1 кв.м земельного участка (согласно расчета приведенного в **разделе 9.2, табл.25**). Таким образом, размер корректировок для каждого из объектов-аналогов составит:

$$K_1 = (850 \times 6,53 - 2\,500) \times 59 = 179\,980 \text{ рублей};$$

$$K_2 = (3\,199 \times 6,53 - 9\,029) \times 59 = 699\,768 \text{ рублей};$$

$$K_3 = (1\,565 \times 6,53 - 3\,500) \times 59 = 396\,448 \text{ рублей};$$

$$K_4 = (900 \times 6,53 - 4\,000) \times 59 = 110\,743 \text{ рублей};$$

$$K_5 = (1\,600 \times 6,53 - 34\,700) \times 59 = -1\,430\,868 \text{ рублей}.$$

Расчет стоимости оцениваемых объектов приведен ниже в таблице.

Таблица №57. Расчет стоимости оцениваемого объекта с учетом корректировок.

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Общая площадь помещений, кв.м.	2 577,90	850	3 199	1 565	900	1 600
Рыночная цена продажи, руб.		6 500 000	20 000 000	16 000 000	7 000 000	18 000 000
Условия продажи		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена в руб.		5 525 000	17 000 000	13 600 000	5 950 000	15 300 000
Условия финансирования		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена в руб.		5 525 000	17 000 000	13 600 000	5 950 000	15 300 000
Дата продажи / предложения		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена в руб.		5 525 000	17 000 000	13 600 000	5 950 000	15 300 000
Местоположение		-22%	-38%	-38%	3%	-7%
Скорректированная цена в руб.		4 309 500	10 540 000	8 432 000	6 128 500	14 229 000
Техническое состояние		1,00	1,00	1,00	1,00	0,61
Скорректированная цена в руб.		4 309 500	10 540 000	8 432 000	6 128 500	8 740 671
Инженерные коммуникации		7%	-4%	-4%	-4%	7%
Скорректированная цена в руб.		4 611 165	10 118 400	8 094 720	5 883 360	9 352 518
Масштаб помещений		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена в руб.		4 611 165	10 118 400	8 094 720	5 883 360	9 352 518
Имущественные права на земельный участок		0	0	0	0	0
Скорректированная цена в руб.		4 611 165	10 118 400	8 094 720	5 883 360	9 352 518
Удельный размер земельного участка		179 980	699 768	396 448	110 743	-1 430 868
Скорректированная цена в руб.		4 791 145	10 818 168	8 491 168	5 994 103	7 921 650
Скоррек.цена 1 кв м здания		5 636,64	3 381,73	5 425,67	6 660,11	4 951,03
Корректировки		4	4	4	4	5
Вес		0,263	0,000	0,263	0,263	0,211
Средневзвешенная цена 1 кв.м.	5 706,12					
Цена объекта, руб.	14 709 801					

При согласовании стоимости на первом этапе производится сравнительный анализ полученных результатов стоимости по каждому объекту-аналогу. Среднее значение стоимости по скорректированным объектам-аналогам составляет 5 211 руб./кв.м. Анализ скорректированной стоимости за 1 кв.м. площади по объектам-аналогам показал, что значение стоимости для объекта-аналога №2 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 №2, в средневзвешенной стоимости не учитываются.

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 – 720,66, среднее значение – 5 668, соответственно коэффициент вариации равен – 13%, что говорит о достаточно 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 №№1,3,4 были подвергнуты четырем

корректировкам, цена объекта-аналога №5 – пяти корректировкам. Учитывая, что вес аналога должен быть обратно пропорционален количеству корректировок, можно предложить следующее правило его расчета веса каждого аналога w_i :

$$w_i = \frac{k_i^{-1}}{k_1^{-1} + k_3^{-1} + k_4^{-1} + k_5^{-1}}$$

где k_1, k_3, k_4, k_5 – количество корректировок аналогов соответственно.

В соответствии с проведенными расчетами вес каждого аналога составил:

$$w_1 = 0,263, w_3 = 0,263, w_4 = 0,263, w_5 = 0,211.$$

Итого: стоимость оцениваемого объекта недвижимости, определенная сравнительным подходом, составляет:

14 709 801 рублей.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Используемые для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости подходы дали, следующие результаты:

<i>Затратный подход, метод сравнительной единицы</i>	- 15 213 802 рубль.
<i>Сравнительный подход, метод сравнения продаж</i>	- 14 709 801 рублей.

Анализ результатов расчета рыночной стоимости по каждому из применяемых подходов показывает, что стоимость, полученная по сравнительному подходу, значительно ниже стоимостей, полученных в рамках затратного подхода. Это обусловлено тем, что в связи с кризисными тенденциями в экономике на рынке произошло снижение цен на предлагаемую к продаже недвижимость, а затраты на строительство новых зданий возросли.

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. При этом учитывается степень достоверности и значимости результатов по каждому подходу.

Для согласования результатов оценки, полученных с использованием затратного и сравнительного подходов, используется **метод анализа иерархий (МАИ)**, являющийся математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы.

Метод состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений, по парным сравнениям. В результате данной обработки, выражается относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии.

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система попарных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $A(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

1 - равная важность;

- 3 – умеренное превосходство одного над другим;
 5 – существенное превосходство одного над другим;
 7 – значительное превосходство одного над другим;
 9 – очень сильное превосходство одного над другим;
 2,4,6,8 – соответствующие промежуточные значения.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Вес каждого критерия определяется по формуле:

$$W_j = \left(\prod_{i=1}^n a_{ij} \right)^{1/n}$$

где: a_{ij} – важность критерия (индекса).

Полученные веса нормируются:

$$W_{nj} = \frac{W_j}{\sum W_j}$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

Таблица №58 - Матрица для оценки компонент вектора приоритетов

Критерии	A ₁	A ₂	...	A _n	Расчет степени приоритета	Вес критерия
A ₁	1	W ₁ /W ₂	...	W ₁ /W _n	$X_1 = (1 \times W_1/W_2 \times \dots \times W_1/W_n)^{1/n}$	$\rightarrow BEC(A_1) = X_1 / \sum X_i$
A ₂	W ₂ /W ₁	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
A _n	W _n /W ₁	...	...	1	$X_n = (W_n/W_1 \times \dots \times W_n/W_{n-1})^{1/n}$	$\rightarrow BEC(A_n) = X_n / \sum X_i$
					$\sum X_i$	

Приоритеты синтезируются начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделяют следующие параметры:

A – возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

B – тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;

C – способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

D – способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

1. Построение матриц сравнения и расчет значения приоритетов критериев:

Таблица №59 - Матрица сравнения для определения относительных приоритетов параметров

Критерии	A	B	C	D	Расчет степени приоритета	Вес критерия
A	1	3	1/3	1	1,000	0,2010
B	1/3	1	1/5	1/3	0,386	0,0776
C	3	5	1	3	2,590	0,5205
D	1	3	1/3	1	1,000	0,2010
Сумма:					4,976	1,00000

2. Сравнение влияния на величину результирующей стоимости объекта оценки каждого из критериев согласования.

Таблица №60 - Вес метода по критерию A:

Подходы к оценке	Затратный	Сравнительный	Расчет степени приоритета	Вес критерия
Затратный	1	1/5	0,447	0,167
Сравнительный	5	1	2,236	0,833
Сумма			2,683	1,0000

Таблица №61 - Вес метода по критерию B:

Подходы к оценке	Затратный	Сравнительный	Расчет степени приоритета	Вес критерия
Затратный	1	5	2,236	0,833
Сравнительный	1/5	1	0,447	0,167
Сумма			2,683	1,0000

Таблица №62 - Вес метода по критерию C:

Подходы к оценке	Затратный	Сравнительный	Расчет степени приоритета	Вес критерия
Затратный	1	1/5	0,447	0,167
Сравнительный	5	1	2,236	0,833
Сумма			2,683	1,000

Таблица №63 - Вес метода по критерию D:

Подходы к оценке	Затратный	Сравнительный	Расчет степени приоритета	Вес критерия
Затратный	1	1/3	0,577	0,250
Сравнительный	3	1	1,732	0,750
Сумма			2,309	1,000

3.Определение итоговых значений весов для каждого использованного подхода на основе итоговых значений весов по критериям согласования.

Таблица №64 - Определение итогового значения весов каждого метода

Подходы / критерии	А	В	С	Д	Итоговое значение весов для каждого подхода
<i>Вес критерия</i>	0,2010	0,0776	0,5205	0,2010	х
Затратный	0,167	0,833	0,167	0,250	0,24
Сравнительный	0,833	0,167	0,833	0,750	0,76
Сумма:					1,00

4. Итоговый расчет стоимости объекта оценки.

Основываясь на результатах метода анализа иерархий, удельные веса методов оценки в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки составят:

Таблица №65 - Расчет средневзвешенной стоимости.

Наименование подхода	Рыночная стоимость, полученная с использованием каждого из подходов, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость, полученная с использованием каждого из подходов с учетом весового коэффициента, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб. (округленно)
Затратный подход	15 213 802	0,24	3 651 312	14 831 000
Сравнительный подход	14 709 801	0,76	11 179 449	

В соответствии с Заданием на оценку производится расчет рыночной стоимости зданий и сооружений оцениваемого имущества пообъектно. Разбивка общей стоимости оцениваемых объектов по зданиям и сооружениям осуществляется на основе результатов, полученных в рамках затратного подхода.

Таблица №66. Рыночная стоимость оцениваемого имущества пообъектно.

Наименование объекта	Рыночная стоимость пообъектно (с учетом НДС), рублей	Рыночная стоимость пообъектно (без учета НДС), рублей
Здание маслоцеха (главный корпус), лит.А	900 435	763 081
Душевая, лит.а	33 050	28 008
Здание лаборатории, лит.А1	1 068 438	905 456
Маслосклад, лит.А3	451 147	382 328
Склад жмыха, лит.А2	149 692	126 858
Склад шелухи, лит.В	156 030	132 229
Материальный склад, лит.а1	45 526	38 581
Склад маслосемян, лит.А4	2 880 470	2 441 076
Склад маслосемян, лит.Б	6 667 610	5 650 517
Автовесовая, лит.Г (навес автовесовой)	154 717	131 116
Весы технические (автомобильные, 10-тонные)	79 982	67 782
Уборная, лит.Г7	7 144	6 055

Навес, лит.Г1	66 415	56 284
Навес, Г8	41 917	35 523
Забор, лит.І	403 619	342 050
Ворота, лит.ІV	20 803	17 629
Ворота, лит. VII	20 803	17 629
Мощение	690 203	584 918
Земельный участок, кадастровый номер 23:35:1508006:15	993 000	993 000
Итого:	14 831 000	12 720 120

**Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого имущества, на
17.10.2017г. составляет, с учётом НДС:**

14 831 000 (Четырнадцать миллионов восемьсот тридцать одна тысяча) рублей.

**Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого имущества, на
17.10.2017г. составляет, без учёта НДС:**

**12 720 120 (Двенадцать миллионов семьсот двадцать миллионов сто
двадцать) рублей.**

12. 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 predetermined 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).

13. 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.
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 права собственности земельных участков. Утв. Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р.
9. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утв. Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
10. Свод стандартов Российского Общества Оценщиков (ССО РОО- 2005)- М.: РОО, 2005.
11. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
13. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванов Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.
14. Правила оценки физического износа жилых зданий. Ведомственные строительные нормы. – М.: Госгражданстрой, 1990.
15. Сборник УПВС №26 «Здания и сооружения в совхозах, колхозах, межколхозных и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях». Москва -1970;
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. Технический паспорт домовладения филиала ГУП КК«Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по Усть-Лабинскому району по состоянию на 11.09.2011 г. на Здание маслоцеха;
19. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок, общей площадью 16 823 кв.м серия 23-АК №990853 от 18.09.2012 г.;
20. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на Материальный склад №17, общей площадью 16,2 кв.м серия 23-АК №656441 от 01.06.2012 г.;
21. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на Склад

- шелухи, общей площадью 29,2 кв.м серия 23-АК №656442 от 01.06.2012 г.;
22. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на Склад-помещение №14, общей площадью 710,4 кв.м серия 23-АК №656435 от 01.06.2012 г.;
23. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на Душевую - помещения №15,16, общей площадью 14 кв.м серия 23-АК №656442 от 01.06.2012 г.;
24. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на Маслосклад - помещение №13, общей площадью 57,1 кв.м серия 23-АК №656438 от 01.06.2012 г.;
25. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на Лабораторию-помещения №5-10, общей площадью 116,7 кв.м серия 23-АК №656440 от 01.06.2012 г.;
26. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на Склад жмыха-помещения № 11,12, общей площадью 56,5 кв.м серия 23-АК №656436 от 01.06.2012 г.;
27. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на Главный корпус-помещения №1,2,3,4, общей площадью 250,7 кв.м серия 23-АК №656437 от 01.06.2012 г.;
28. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на Склад маслосемян, общей площадью 1327,1 кв.м серия 23-АК №656443 от 01.06.2012 г.;
29. Определение Арбитражного суда Краснодарского края от 06.04.2017г. по делу №А32-24579/2012-14/642-Б;
30. Справка ОАО Райпищекомбинат «Усть-Лабинский» о балансовой стоимости по состоянию на 01.10.2017г.;
31. Справка ОАО Райпищекомбинат «Усть-Лабинский» о подведенных коммуникациях.
32. Ресурсы Internet.

ПРИЛОЖЕНИЯ



Фото №1.



Фото №2.



Фото №3.



Фото №4



Фото №5



Фото №6



Фото №7

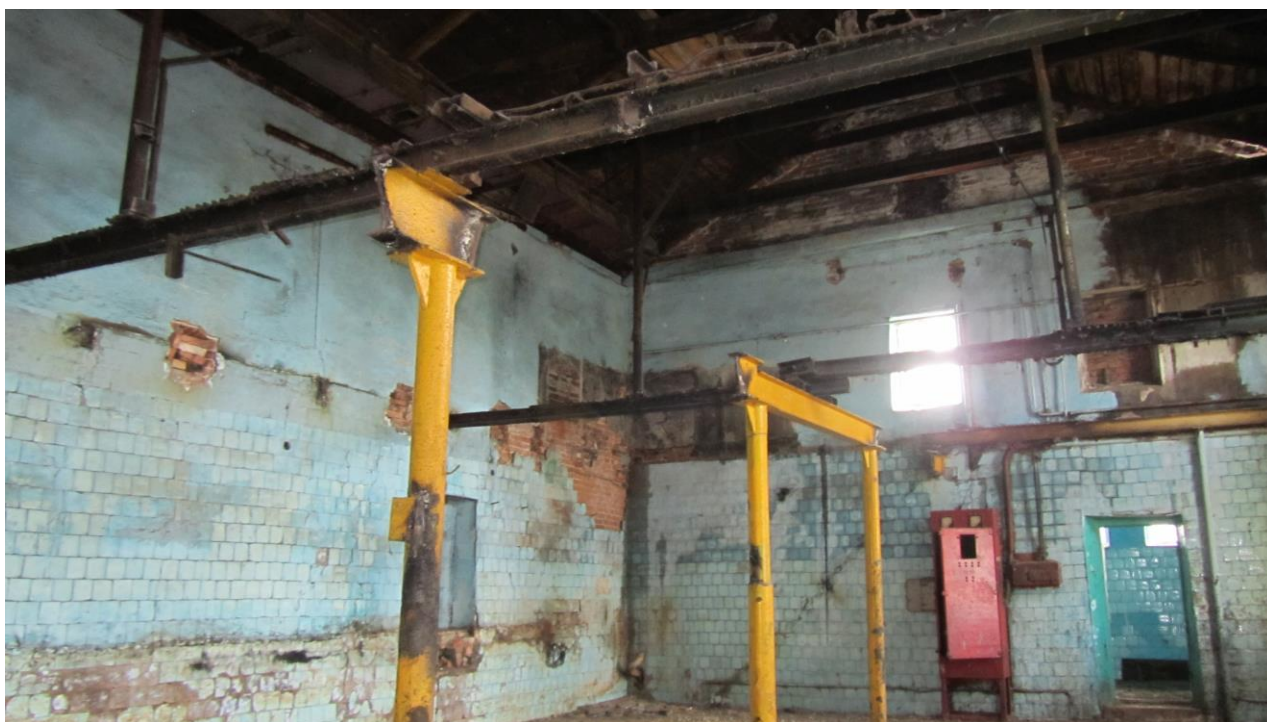


Фото №8



Фото №9



Фото №10



Фото №11



Фото №12



Фото №13



Фото №14



Фото №15



Фото №16

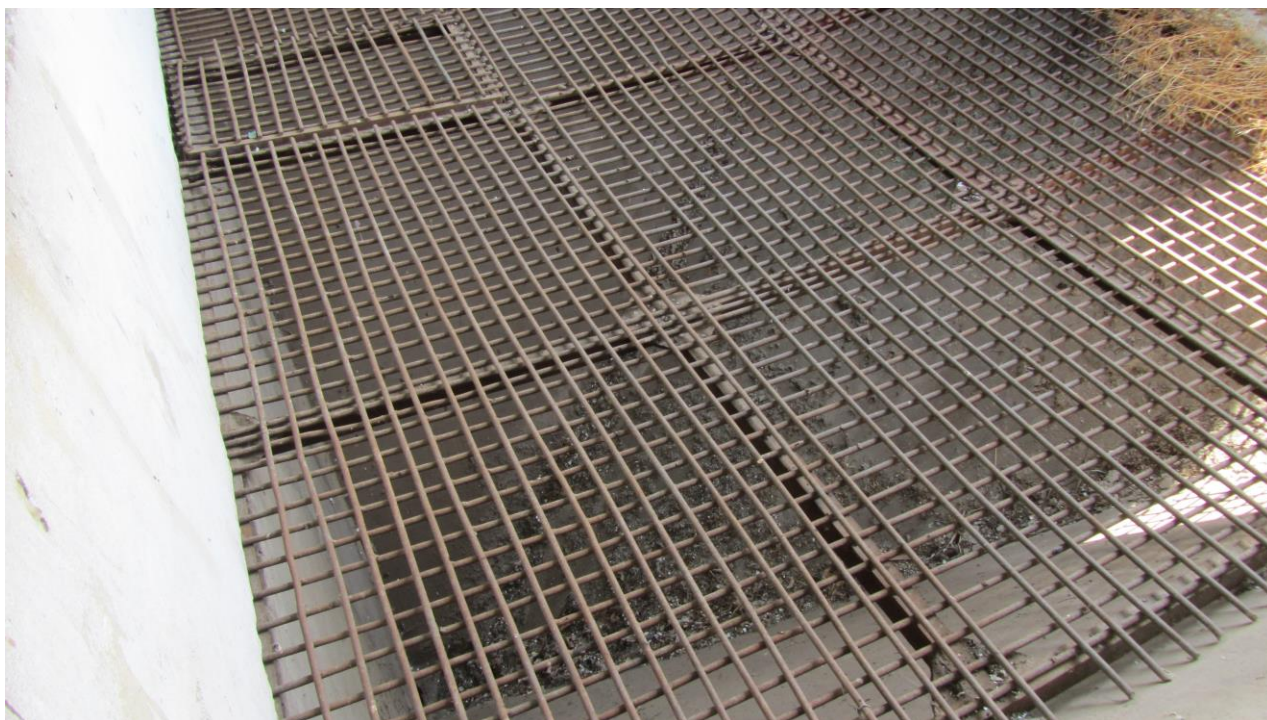


Фото №17



Фото №18



Фото №19



Фото №20



Фото №21



Фото №22



Фото №23



Фото №24



Фото №25



Фото №26



Фото №27



Фото №28



Фото №29



Фото №30