

ООО «Южное региональное бюро оценки»



ОТЧЕТ № 029-12

**«Об определении рыночной стоимости
недвижимого имущества,
принадлежащего ОАО «Кубаньхлебопродукт»
и расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край,
Калининский район, х. Джумайловка,
ул. Братьев Степановых, дом №26 «А»**

ЗАКАЗЧИК:

ОАО «Кубаньхлебопродукт»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Южное региональное бюро оценки»
г. Краснодар, ул. Северная, 255 офис 404

ЭКЗЕМПЛЯР/ КОЛИЧЕСТВО ЭКЗЕМПЛЯРОВ:

1/2

ДАТА ОЦЕНКИ:

10 октября 2012 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ:

22 октября 2012 года

МЕСТО СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

г. Краснодар

Краснодар - 2012 год

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные факты и выводы.....	5
2. Задание на проведение оценки. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках.....	7
2.1. Задание на проведение оценки	7
2.2 Сведения о Заказчике оценки	8
2.3 Сведения об оценщиках.....	8
2.4 Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком.....	9
3. Применяемые стандарты. Термины, определения, используемые в отчете	9
4. Этапы проведения оценки.....	10
5. Допущения и ограничительные условия.....	11
6. Права на оцениваемый объект.....	13
7. Анализ местоположения и рынка объекта оценки	18
7.1. Местоположение объекта оценки.....	18
7.2. Анализ рынка, к которому относится объект оценки	26
8. Описание и состояние объекта оценки	30
9. Анализ наиболее эффективного использования	37
10. Определение рыночной стоимости объектов оценки.....	38
10.1.Определение рыночной стоимости затратным подходом	39
10.2.Определение рыночной стоимости сравнительным подходом.....	74
10.3. Согласование (обобщение) результатов.....	83
11. Итоговый результат определения рыночной стоимости оцениваемого имущества	84
12. Подписи Оценщиков, участвовавших в проведении оценки	86
13. Список использованных источников.....	87
14. Приложения.....	88

Сопроводительное письмо**Уважаемый Александр Евгеньевич!**

ООО «Южное региональное бюро оценки», на основании договора № 026-12/Ю от 10.10.2012 г. провело работу по определению рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «Кубаньхлебопродукт» и расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, Калининский район, х. Джумайловка, ул. Братьев Степановых, дом №26 «А» по состоянию на 10 октября 2012 г.

Оценка была произведена на основании предоставленных Вами документов, осмотра объекта оценки и в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки ФСО №1 от 20.07.2007 г., ФСО №2 от 20.07.2007 г., ФСО №3 от 20.07.2007 г.

Итоговая рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, Калининский район, х. Джумайловка, ул. Братьев Степановых, дом №26 «А», по состоянию на дату оценки с учетом НДС и округления составляет:

14 948 000**(Четырнадцать миллионов девятьсот сорок восемь тысяч) рублей,**

Итоговая рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, Калининский район, х. Джумайловка, ул. Братьев Степановых, дом №26 «А», по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет:

12 667 797**(Двенадцать миллионов шестьсот шестьдесят семь тысяч семьсот девяносто семь) рублей,****в том числе:**

№ п/п	Наименование по данным бухгалтерского учета	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Зерносушилка, литер М, инв.№00002306	932 263	790 053
2	Склад №4, литер А, инв.№00002309	3 774 277	3 198 540
3	ЗАВ-40, литер Г-1, инв.№00002296	734 078	622 100
4	Склад №5, литер Е, инв.№00002308	345 625	292 903
5	Комбикормовый цех, литер Л, инв.№00002310	162 431	137 653
6	Лаборатория, литер С, инв.№00002299	31 601	26 781
7	Склад №2, литер В, инв.№00002311	1 452 184	1 230 664
8	Сушилка, литер Н, инв.№00002312	782 737	663 336
9	Весовая с конторой, литер Ж, ж, инв.№00002303	306 995	260 165
10	Навес тока, литер Г-2, инв.№00002298	53 692	45 502
11	Навес, литер И, инв.№00002300	725 020	614 424
12	Склад №3, литер Д, инв.№00002307	1 806 830	1 531 212
13	Навес крытый №2, литер К, инв.№00002301	777 593	658 977
14	Навес крытый №3, литер З, инв.№00002302	313 103	265 342
15	Склад №1, литер Б, инв.№00002305	1 440 554	1 220 808
16	Весовая с конторой, литер Р, р, инв.№00002304	129 017	109 337

ООО «Южное региональное бюро оценки»

	Итого:	13 768 000	11 667 797
18	Рыночная стоимость права аренды земельного участка площадью 35 033 кв.м., кадастровый номер 23:10:0501000:612	1 180 000	1 000 000
	Всего:	14 948 000	12 667 797

Если у Вас возникнут вопросы по содержанию настоящего отчета об оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Директор
ООО «Южное региональное бюро оценки»

В.О. Лежейко

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор № 026-12/Ю от 10.10.2012 г.
Краткое описание Объектов оценки	<p>Залоговое имущество по договору залога недвижимого имущества от 21.03.2011 г. в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору № 42185 от 21.03.2011 г. (рег. №23-23-23/013/2011-324 от 26.03.2011 г.): в составе:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Зерносушилка, литер М, инв.№00002306; 2. Склад №4, литер А, инв.№00002309; 3. ЗАВ-40, литер Г-1, инв.№00002296; 4. Склад №5, литер Е, инв.№00002308; 5. Комбикормовый цех, литер Л, инв.№00002310; 6. Лаборатория, литер С, инв.№00002299; 7. Склад №2, литер В, инв.№00002311; 8. Сушилка, литер Н, инв.№00002312; 9. Весовая с конторой, литер Ж,ж, инв.№00002303; 10. Навес тока, литер Г-2, инв.№00002298; 11. Навес, литер И, инв.№00002300; 12. Склад №3, литер Д, инв.№00002307; 13. Навес крытый №2, литер К, инв.№00002301; 14. Навес крытый №3, литер З, инв.№00002302; 15. Склад №1, литер Б, инв.№00002305; 16. Весовая с конторой, литер Р,р, инв.№00002304; 17. Право аренды земельного участка площадью 35 033 кв.м., кадастровый номер 23:10:0501000:612. <p>Адрес нахождения: РФ, Краснодарский край, Калининский район, х. Джумайловка, ул. Братьев Степановых, дом №26 «А».</p>
Вид права на недвижимое имущество	<p>Здания и сооружения находится в собственности ОАО «Кубаньхлебопродукт».</p> <p>Земельный участок находится на праве аренды у ОАО «Кубаньхлебопродукт».</p>
Заказчик Оценки:	<p>ОАО «Кубаньхлебопродукт», ИНН 2310001294, ОГРН 1022301598550 от 12.08.2002 г., КПП 231001001</p> <p>Адрес (место нахождения) юридического лица: 350000, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Карасунская, 77.</p>
Цель оценки и вид стоимости	<p>Определение рыночной стоимости залогового имущества по договору залога недвижимого имущества от 21.03.2011 г. в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору № 42185 от 21.03.2011 г. (рег. № 23-23-23/013/2011-324 от 26.03.2011 г.).</p>
Назначение оценки	<p>Результаты настоящего отчета могут быть использованы для целей принятия управленческих решений (с возможной куплей-продажей).</p> <p>Альтернативное использование данного отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.</p>
Особые условия Ограничения (обременения)	<p>Оцениваемое имущество имеет ограничение (обременение) – ипотека. Данное обременение в настоящем отчете не учитывается.</p>

Копирование отчета запрещено

Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	10 октября 2012 года
Период проведения работ	с 10 октября 2012 г. по 22 октября 2012 г.
Дата составления Отчета	22 октября 2012 г.
Дата осмотра Объекта оценки	10 октября 2012 г.
Порядковый номер отчета	№ 029-12
Балансовая / остаточная стоимость на апрель 2012 г., руб.	9 554 626,50 8 245 487,34
Рыночная стоимость оцениваемого имущества в рамках затратного подхода с учетом НДС	16 240 313 руб.
Рыночная стоимость оцениваемого имущества в рамках сравнительного подхода с учетом НДС	14 087 244 руб.
Рыночная стоимость оцениваемого имущества в рамках доходного подхода	<i>Мотивированный отказ от использования</i>
Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом округления и НДС	14 948 000 руб.
Итоговая величина рыноч- ной стоимости оцениваемо- го имущества без учета НДС	12 667 797 руб.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<ul style="list-style-type: none"> - «Оценщик» при проведении оценки исходит из того, что представленная «Заказчиком» информация является точной и правдивой; - «Оценщик» не проводит специальные экспертизы - юридическую экспертизу прав собственности, технологическую экспертизу оцениваемого имущества и экологическую экспертизу; - «Оценщик» предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций и др. «Оценщик» не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии; - В соответствии с Заданием на оценку, настоящая оценка выполнена в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых объектов правами третьих лиц.
Использованные стандарты оценки:	- Федеральные стандарты оценки ФСО №1 от 20.07.2007 г., ФСО №2 от 20.07.2007 г., ФСО №3 от 20.07.2007 г.
Ограничения (обременения)	-
Срок действия отчета:	6 месяцев

2. Задание на проведение оценки. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках

2.1. Задание на проведение оценки

Основание для проведения работ по оценке	Договор № 026-12/Ю от 10.10.2012 г.
Объекты оценки	<p>Залоговое имущество по договору залога недвижимого имущества от 21.03.2011 г. в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору № 42185 от 21.03.2011 г. (рег. № 23-23-23/013/2011-324 от 26.03.2011г.):</p> <p>в составе:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Зерносушилка, литер М, инв.№00002306; 2. Склад №4, литер А, инв.№00002309; 3. ЗАВ-40, литер Г-1, инв.№00002296; 4. Склад №5, литер Е, инв.№00002308; 5. Комбикормовый цех, литер Л, инв.№00002310; 6. Лаборатория, литер С, инв.№00002299; 7. Склад №2, литер В, инв.№00002311; 8. Сушилка, литер Н, инв.№00002312; 9. Весовая с конторой, литер Ж,ж, инв.№00002303; 10. Навес тока, литер Г-2, инв.№00002298; 11. Навес, литер И, инв.№00002300; 12. Склад №3, литер Д, инв.№00002307; 13. Навес крытый №2, литер К, инв.№00002301; 14. Навес крытый №3, литер З, инв.№00002302; 15. Склад №1, литер Б, инв.№00002305; 16. Весовая с конторой, литер Р,р, инв.№00002304; 17. Право аренды земельного участка площадью 35 033 кв.м., кадастровый номер 23:10:0501000:612. <p>Адрес нахождения: РФ, Краснодарский край, Калининский район, х. Джумайловка, ул. Братьев Степановых, дом №26 «А».</p>
Вид права на оцениваемое имущество	<p>Здания и сооружения находится в собственности ОАО «Кубаньхлебопродукт».</p> <p>Земельный участок находится на праве аренды у ОАО «Кубаньхлебопродукт».</p>
Собственник зданий и сооружений	<p>ОАО «Кубаньхлебопродукт», ИНН 2310001294, ОГРН 1022301598550 от 12.08.2002 г., КПП 231001001</p> <p>Адрес (место нахождения) юридического лица: 350000, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Карасунская, 77.</p>
Цель оценки и вид стоимости	<p>Определение рыночной стоимости залогового имущества по договору залога недвижимого имущества от 21.03.2011 г. в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору № 42185 от 21.03.2011 г. (рег. № 23-23-23/013/2011-324 от 26.03.2011 г.).</p>
Назначение оценки	<p>Результаты настоящего отчета могут быть использованы для целей принятия управленческих решений (с возможной куплей-продажей).</p> <p>Альтернативное использование данного отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.</p>

Дата определения стоимости	10.10.2012 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<ul style="list-style-type: none"> - «Оценщик» при проведении оценки исходит из того, что представленная «Заказчиком» информация является точной и правдивой; - «Оценщик» не проводит специальные экспертизы - юридическую экспертизу прав собственности, технологическую экспертизу оцениваемого имущества и экологическую экспертизу; - «Оценщик» предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций и др. «Оценщик» не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии. - Настоящая оценка выполняется в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых объектов правами третьих лиц.
Документы, представленные заказчиком на оценку	Перечень представлен в Разделе № 6 настоящего Отчета.

2. 2 Сведения о Заказчике оценки

Наименование и организационно - правовая форма (для юридического лица)/ Фамилия, Имя, отчество (для физического лица)	Открытое акционерное общество "Кубаньхлебопродукт" (ОАО "Кубаньхлебопродукт")
Реквизиты/ Паспортные данные	ИНН 2310001294, ОГРН 1022301598550 от 12.08.2002г., КПП 231001001
Местонахождение/ Место регистрации	РФ, 350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Карасунская, 77

2. 3 Сведения об оценщиках

Сведения об оценщике	ООО «Южное региональное бюро оценки»
Местонахождение	350049, РФ, г. Краснодар, ул. Северная, 255 оф. 404
Реквизиты	ИНН 2308099490, ОГРН 1042303650993 дата присвоения 16.06.2004г.
Обеспечение ответственности (страховое свидетельство)	Страховое свидетельство № 1109РВ4001048, срок действия с 02.11.2011 г. по 01.11.2012 г. Застраховано в краснодарском филиале ОАО «Военно-страховая компания»
Фамилия, имя, отчество	Лежейко Вадим Олегович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой Общероссийской Общественной Организации «Российское Общество Оценщиков» (ООО РОО). Свидетельство 0011683, выданное 11.03.2011 г., о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: включен в реестр членов РОО 11.02.2008 г. регистрационный №003583
Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной подготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». ПП-I №052088, выдан 28.02.2007г. Кубанским государственным технологическим университетом
Обеспечение ответственности	Страховое свидетельство № 1209РВ4000102, выданный ОАО «ВСК» сроком действия с 05.02.2012г. по 04.02.2013г.,

(страховое свидетельство)	страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей.
Информация о стаже работы в оценочной деятельности	5 лет
Фамилия, имя, отчество	Буцкая Кристина Сергеевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой Общероссийской Общественной Организации «Российское Общество Оценщиков» (ООО РОО). Свидетельство 0011674, выданное 08.11.2011 г., о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: включена в реестр членов РОО 02.12.2008 г. регистрационный №005206
Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной подготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». ПП-I №052052, выдан 11.06.2008г. Кубанским государственным технологическим университетом
Обеспечение ответственности (страховое свидетельство)	Страховое свидетельство № 1109РВ4001057, выданный ОАО «ВСК» сроком действия с 21.11.2011 г. по 20.11.2012 г., страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей.
Информация о стаже работы в оценочной деятельности	3,5 года

2.4 Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Сведения об оценщике	ООО «Южное региональное бюро оценки»
Местонахождение	350049, РФ, г. Краснодар, ул. Северная, 255 оф. 404
Реквизиты	ИНН 2308099490, ОГРН 1042303650993 дата присвоения 16.06.2004г.
Обеспечение ответственности (страховое свидетельство)	Страховое свидетельство № 1109РВ4001048, срок действия с 02.11.2011 г. по 01.11.2012 г. Застраховано в краснодарском филиале ОАО «Военно-страховая компания»

3. Применяемые стандарты. Термины, определения, используемые в отчете

Применяемые стандарты	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007г. №256); • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007г. №255; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007г. №254.
Применяемые официальные документы	<ul style="list-style-type: none"> • Гражданский кодекс Российской Федерации (1-4 части); • Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ
Термины и определения	<p><i>Рыночная стоимость</i> – это 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:</p> <p>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а</p>

	<p>другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <ul style="list-style-type: none"> - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытый рынок в форме 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; <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p> <p>К <i>объектам оценки</i> относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.</p> <p><i>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)</i> - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.</p> <p>При определении <i>наиболее эффективного использования объекта</i> оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.</p> <p><i>Затратный подход</i> – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.</p> <p><i>Сравнительный подход</i> - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.</p> <p><i>Объектом - аналогом</i> объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.</p> <p><i>Доходный подход</i> – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.</p> <p><i>Метод оценки</i> – является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p> <p><i>Срок экспозиции объекта оценки</i> – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.</p> <p><i>Безрисковая ставка доходности</i> – ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.</p>
--	--

4. Этапы проведения оценки

Процесс оценки включает в себя следующие шаги:

- Заключение с заказчиком договора об оценке.
- Осмотр объекта (внешний вид, состояние, используемые материалы, конструктивные особенности и прочее для отдельных элементов и здания в целом);
- Интервью с руководителями и собственниками оцениваемого объекта;
- Исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов в рассматриваемом районе и других схожих по условиям районах Краснодарского края;

- Подбор и сравнительный анализ аналогов, определение ценопонижающих и ценоповышающих факторов и их удельный вес в общей величине стоимости;
- Исследование рынка подобных объектов, емкости рынка, уровня расходов на содержание объекта;
- Осуществление расчетов для определения величины рыночной стоимости объекта оценки различными подходами;
- Анализ и согласование результатов, полученных различными подходами;
- Выработка заключения о рыночной стоимости объекта;
- Подготовка отчета об оценке.
Форма отчета: развернутый, письменный.

На данном этапе все результаты, полученные в процессе работы, сведены воедино и изложены в виде отчета, с указанием всех соответствующих фактов и прочих условий, влияющих на результаты оценки.

5. Допущения и ограничительные условия

В отчете приняты следующие условия и допущения:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика.

2. В данной работе Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной, отраслевою статистику, соответствующий рынок, демографические и финансовые данные, полученные за время проведения исследования, а так же из вторичных источников и информации, предоставленной владельцами. Оценщик исходил из того, что представленная им информация является точной и правдивой. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил специальной проверки данной информации, поэтому он не может гарантировать ее точность и полноту.

3. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

4. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил, как часть настоящего исследования, специальные экспертизы - юридическую экспертизу прав собственности, строительно-техническую, технологическую экспертизу оцениваемого имущества и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности.

5. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

6. 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. Оценщик не проводил измерительные работы на местности и не принимает на себя ответственность за результаты таковых.

7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

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. Предполагается разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственности за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом недвижимого имущества. Предполагается, что оцениваемое имущество соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противоположное не отмечено в отчете об оценке.

10. Мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества 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.

11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет сдано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.

12. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете относится к описанному имуществу в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

13. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

14. На основании норм ст. ст. 146 и 149 Налогового кодекса Российской Федерации при передаче (продаже) права аренды на земельный участок третьему лицу также исчисляется налог на добавленную стоимость.

15. Оценка выполнена в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых объектов правами третьих лиц.

6. Права на оцениваемый объект

В настоящем отчете определяется рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «Кубаньхлебопродукт» и расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, Калининский район, х. Джумайловка, ул. Братьев Степановых, дом №26 «А» по состоянию на 10 октября 2012 г.

В соответствии со ст. 130 ГК РФ, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Таким образом, объекты оценки относятся к недвижимому имуществу.

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 в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право аренды может трактоваться как право вступления в арендные отношения с собственником имущества. Аренда представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование землей, а также иным имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности.

В соответствии со ст. 607 ГК РФ определены объекты аренды:

«В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которых в аренду не допускается или ограничивается».

Договор аренды – гражданско-правовой договор, по которому одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) какое-либо имущество во временное владение и пользование за определенную плату. Согласно ст.652 и ст.654 Гражданского кодекса РФ арендная плата за объекты недвижимости включает в себя права пользования на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Совершение сделки (сдача в аренду) на определенную дату и передача юридических прав (титула) от арендодателя к арендатору происходит при соблюдении следующих условий:

- Арендодатель и арендатор действуют в рамках закона на основе типичных мотивировок.
- Обе стороны хорошо информированы о предмете сделки и действуют в целях наилучшего удовлетворения собственных интересов.
- Объект выставлен на открытом рынке достаточное время.
- Цена не является следствием специального кредитования или уступки какой-либо из сторон, участвующих в сделке.

- Оплата производится в денежной форме (наличной или безналичной) и не сопровождается дополнительными условиями.

Заказчиком предоставлены следующие документы:

- Копия договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения № 1000003785 от 30 мая 2008 г.

- Копия дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения № 1000003785 от 30 мая 2008 г.

- Копия Распоряжения муниципального учреждения - Управления экономического развития и имущественных отношений администрации муниципального образования Калининский район № 435-р от 30.05.2008 г. "О предоставлении в аренду земельного участка, находящегося в государственной собственности, расположенного по адресу: х. Джумайловка, ул. Бр. Степановых, 26 "А", ООО "Триаком"

- Копия кадастрового паспорта земельного участка.

- Копия договора залога недвижимого имущества от 21.03.2011 г. в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору № 42185 от 21.03.2011 г. (рег. № 23-23-23/013/2011-324 от 26.03.2011 г.);

- Копия договора аренды недвижимого имущества № 0017-01-2012 от 01.03.2012 г.

Также предоставлена следующая техническая и правовая информация по объектам недвижимого имущества:

Таблица 1. Информация о предоставленных документах

№ n/n	Наименование	Предоставленные документы
1	Зерносушилка, литер М, инв.№00002306	- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 23-АЖ № 215144, выданное 27.03.2010 г.; - Копия технического паспорта, выполненного ФГУП КК "Крайтехинвентаризация" по Калининскому району по состоянию на 16.03.2010 г.; - Копия кадастрового паспорта от 29.04.2010 г., выполненного Территориальным отделом по Тимашевскому и Калининскому районам Управления Роснедвижимости по Краснодарскому краю.
2	Склад №4, литер А, инв.№00002309	- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 23-АЖ № 215138, выданное 27.03.2010 г.; - Копия технического паспорта, выполненного ФГУП КК "Крайтехинвентаризация" по Калининскому району по состоянию на 16.03.2010 г.; - Копия кадастрового паспорта от 29.04.2010 г., выполненного Территориальным отделом по Тимашевскому и Калининскому районам Управления Роснедвижимости по Краснодарскому краю.
3	ЗАВ-40, литер Г-1, инв.№00002296	- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 23-АЖ № 215427, выданное 17.04.2010 г.; - Копия технического паспорта, выполненного ФГУП КК "Крайтехинвентаризация" по Калининскому району по состоянию на 16.03.2010 г.; - Копия кадастрового паспорта от 30.04.2010 г., выполненного Территориальным отделом по Тимашевскому и Калининскому районам Управления Роснедвижимости по Краснодарскому краю.
4	Склад №5, литер Е, инв.№00002308	- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 23-АЖ № 215141, выданное 27.03.2010 г.; - Копия технического паспорта, выполненного ФГУП КК "Крайтехинвентаризация" по Калининскому району по состоянию на 16.03.2010 г.; - Копия кадастрового паспорта от 29.04.2010 г., выполненного Территориальным отделом по Тимашевскому и Калининскому районам Управления Роснедвижимости по Краснодарскому краю.

5	Комбикормовый цех, литер Л, инв.№00002310	- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 23-АЖ № 215134, выданное 27.03.2010 г.; - Копия технического паспорта, выполненного ФГУП КК "Крайтехинвентаризация" по Калининскому району по состоянию на 16.03.2010 г.; - Копия кадастрового паспорта от 05.05.2010 г., выполненного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.
6	Лаборатория, литер С, инв.№00002299	- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 23-АЖ № 215425, выданное 17.04.2010 г.; - Копия технического паспорта, выполненного ФГУП КК "Крайтехинвентаризация" по Калининскому району по состоянию на 16.03.2010 г.; - Копия кадастрового паспорта от 04.05.2010 г., выполненного Территориальным отделом по Тимашевскому и Калининскому районам Управления Роснедвижимости по Краснодарскому краю.
7	Склад №2, литер В, инв.№00002311	- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 23-АЖ № 215136, выданное 27.03.2010 г.; - Копия технического паспорта, выполненного ФГУП КК "Крайтехинвентаризация" по Калининскому району по состоянию на 16.03.2010 г.; - Копия кадастрового паспорта от 05.05.2010 г., выполненного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.
8	Сушилка, литер Н, инв.№00002312	- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 23-АЖ № 215426, выданное 17.04.2010 г.; - Копия технического паспорта, выполненного ФГУП КК "Крайтехинвентаризация" по Калининскому району по состоянию на 16.03.2010 г.; - Копия кадастрового паспорта от 29.04.2010 г., выполненного Территориальным отделом по Тимашевскому и Калининскому районам Управления Роснедвижимости по Краснодарскому краю.
9	Весовая с конторой, литер Ж,ж, инв.№00002303	- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 23-АЖ № 215143, выданное 27.03.2010 г.; - Копия технического паспорта, выполненного ФГУП КК "Крайтехинвентаризация" по Калининскому району по состоянию на 16.03.2010 г.; - Копия кадастрового паспорта от 29.04.2010 г., выполненного Территориальным отделом по Тимашевскому и Калининскому районам Управления Роснедвижимости по Краснодарскому краю.
10	Навес тока, литер Г-2, инв.№00002298	- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 23-АЖ № 215423, выданное 17.04.2010 г.; - Копия технического паспорта, выполненного ФГУП КК "Крайтехинвентаризация" по Калининскому району по состоянию на 16.03.2010 г.; - Копия кадастрового паспорта от 05.05.2010 г., выполненного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.
11	Навес, литер И, инв.№00002300	- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 23-АЖ № 215142, выданное 27.03.2010 г.; - Копия технического паспорта, выполненного ФГУП КК "Крайтехинвентаризация" по Калининскому району по состоянию на 16.03.2010 г.; - Копия кадастрового паспорта от 04.05.2010 г., выполненного Территориальным отделом по Тимашевскому и Калининскому районам Управления Роснедвижимости по Краснодарскому краю.

12	Склад №3, литер Д, инв.№00002307	- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 23-АЖ № 215135, выданное 27.03.2010 г.; - Копия технического паспорта, выполненного ФГУП КК "Крайтехинвентаризация" по Калининскому району по состоянию на 16.03.2010 г.; - Копия кадастрового паспорта от 29.04.2010 г., выполненного Территориальным отделом по Тимашевскому и Калининскому районам Управления Роснедвижимости по Краснодарскому краю.
13	Навес крытый №2, литер К, инв.№00002301	- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 23-АЖ № 215140, выданное 27.03.2010 г.; - Копия технического паспорта, выполненного ФГУП КК "Крайтехинвентаризация" по Калининскому району по состоянию на 16.03.2010 г.; - Копия кадастрового паспорта от 04.05.2010 г., выполненного Территориальным отделом по Тимашевскому и Калининскому районам Управления Роснедвижимости по Краснодарскому краю.
14	Навес крытый №3, литер З, инв.№00002302	- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 23-АЖ № 215139, выданное 27.03.2010 г.; - Копия технического паспорта, выполненного ФГУП КК "Крайтехинвентаризация" по Калининскому району по состоянию на 16.03.2010 г.; - Копия кадастрового паспорта от 04.05.2010 г., выполненного Территориальным отделом по Тимашевскому и Калининскому районам Управления Роснедвижимости по Краснодарскому краю.
15	Склад №1, литер Б, инв.№00002305	- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 23-АЖ № 215137, выданное 27.03.2010 г.; - Копия технического паспорта, выполненного ФГУП КК "Крайтехинвентаризация" по Калининскому району по состоянию на 16.03.2010 г.; - Копия кадастрового паспорта от 05.05.2010 г., выполненного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.
16	Весовая с конторой, литер Р,р, инв.№00002304	- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 23-АЖ № 215424, выданное 17.04.2010 г.; - Копия технического паспорта, выполненного ФГУП КК "Крайтехинвентаризация" по Калининскому району по состоянию на 16.03.2010 г.; - Копия кадастрового паспорта от 05.05.2010 г., выполненного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

На момент оценки оцениваемое имущество передано в аренду ООО «Кубаньагроторг», на основании договора аренды недвижимого имущества № 0017-01-2012 от 01.03.2012 г.

В соответствии с Заданием на оценку, настоящая оценка выполнена в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых объектов правами третьих лиц.

Таблица 2. Бухгалтерские данные по оцениваемому имуществу.

№ п/п	Наименование по данным бухгалтерского учета	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость на апрель 2012 г., руб.
1	Зерносушилка, литер М, инв.№00002306	597 298,50	493 635,15
2	Склад №4, литер А, инв.№00002309	1 777 258,50	1 571 057,19
3	ЗАВ-40, литер Г-1, инв.№00002296	943 585,50	779 822,67
4	Склад №5, литер Е, инв.№00002308	225 240,75	199 107,93
5	Комбикормовый цех, литер Л, инв.№00002310	43 983,00	38 880,00
6	Лаборатория, литер С, инв.№00002299	16 032,75	14 172,57

ООО «Южное региональное бюро оценки»

7	Склад №2, литер В, инв.№00002311	997 352,25	881 637,42
8	Сушилка, литер Н, инв.№00002312	943 585,50	779 822,67
9	Весовая с конторой, литер Ж, ж, инв.№00002303	194 702,25	172 112,55
10	Навес тока, литер Г-2, инв.№00002298	33 931,50	28 042,47
11	Навес, литер И, инв.№00002300	397 617,00	328 609,11
12	Склад №3, литер Д, инв.№00002307	1 780 796,25	1 574 184,60
13	Навес крытый №2, литер К, инв.№00002301	427 714,50	353 483,07
14	Навес крытый №3, литер З, инв.№00002302	142 896,00	118 095,84
15	Склад №1, литер Б, инв.№00002305	989 753,25	874 920,00
16	Весовая с конторой, литер Р, р, инв.№00002304	42 879,00	37 904,10
	Итого:	9 554 626,50	8 245 487,34

7. Анализ местоположения и рынка объекта оценки

7.1. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен в Калининском районе Краснодарского края.



Рис.1. Местоположение объекта оценки

Краснодарский край – самый южный регион России. Площадь Краснодарского края составляет 76 тысяч квадратных километров или 0,4 процента от всей территории Российской Федерации. Наибольшая протяженность края с севера на юг - 370 километров, с запада на восток - 375 километров. Регион граничит с Ростовской областью, Ставропольским краем, Республикой Адыгея и Грузией, омывается Азовским и Черным морями.

В состав Краснодарского края входят 38 районов, 26 городов, из них 15 - краевого и 11 - районного подчинения, 21 поселок городского типа, 389 сельских административных округов, объединяющих 1717 сельских населенных пунктов.

О социально-экономической ситуации в Краснодарском крае в 1 полугодии 2012 года

1. Основные тенденции социально-экономического развития края

В текущем году в крае сохраняется положительная динамика практически всех основных показателей социально-экономического развития.

Относительно 6 месяцев прошлого года темпы роста в промышленности, общественном питании, сельском хозяйстве, розничной торговле, сфере платных услуг населению, транспортном комплексе, оптовой торговле и связи составили от 101% до 113%.

Индекс промышленного производства в январе-июне текущего года составил 100,8% против 109,7% годом ранее, что связано с замедлением положительной динамики обрабатывающих производств, где индекс составил 100,6% вместо 111,9% в 1 полугодии прошлого года, и производства и распределения электроэнергии, газа и воды – 101,5% вместо 103,6%. В тоже время улучшены результаты работы добывающего сектора, впервые за три года нарастившего добычу полезных ископаемых, – на 2,3% (год назад отмечалось снижение на 0,8%).

В результате роста продуктивности сельскохозяйственных животных и увеличения производства мяса, молока и яиц (на 5,5%, 2,3% и 2,6%, соответственно) сохраняется положительная динамика в сельском хозяйстве – 102% (год назад темп роста составлял 103,5%).

Опережение прошлогодних темпов роста отмечено в транспортном комплексе. Объем услуг увеличен на 7,3% (в 1 полугодии 2011 года – на 2,9%) за счет роста показателя в железнодорожном, водном, воздушном транспорте, во вспомогательной и дополнительной транспортной деятельности.

Продолжается рост оборота оптовой торговли – на 9,1% в январе-июне текущего года против 5,1% в аналогичном периоде прошлого года. При этом оборот оптовых организаций, занимающих свыше 73% в структуре оптовой торговли, увеличился на 2,8% (год назад – на 0,4%).

Оборот розничной торговли возрос на 5,6%, что на 0,7 процентного пункта (далее – п.п.) выше прироста в январе-июне прошлого года. Темпы роста оборота общественного питания и объема платных услуг населению, напротив, уменьшились – на 0,3 и 1,2 п.п., составив, соответственно, 101,3% и 106%.

Вместе с тем, объем строительных работ составил 99,1% к аналогичному периоду прошлого года (годом ранее рост показателя достигал 131%), что связано с завершением строительства ряда олимпийских объектов. В тоже время, высокими темпами растет ввод жилья – на 13,3% относительно 1 полугодия 2011 года (вместо снижения на 9,6% год назад).

Позитивно изменение показателей, характеризующих уровень жизни населения.

Сохранена положительная динамика реальных располагаемых денежных доходов населения – 101,1% к аналогичному периоду предыдущего года (против 102,2% в 1 полугодии 2011 года). Величина среднедушевых денежных доходов составила 15,8 тыс. рублей в месяц.

Увеличились темпы роста заработной платы: номинальной – на 7,8 п.п. до 119,2%, реальной – на 12,7 п.п. до 114,2%. Среднемесячный размер оплаты труда превысил 20,5 тыс. рублей.

Уровень инфляции ниже прошлогодних значений – 104,4% вместо 109,8% в январе-июне 2011 года. С начала года потребительские цены выросли на 3,6% к декабрю 2011 года (июнь 2011 года к декабрю 2010 года – на 5,6%).

Снижен уровень регистрируемой безработицы – с 0,9% в июне прошлого года до 0,8% в июне текущего года.

2. Положение края в сравнении с крупными субъектами ЮФО

Социально-экономические показатели края имеют лучшие результаты:

- по темпам роста пассажироперевозок – 106,3% (в других крупных субъектах – от 95,5% до 100%), платных услуг населению – 106% (в других крупных субъектах от 100,5% до 103,7%);
- по объемам производства: продукции сельского хозяйства (на 62% больше, чем в Ростовской области, имеющей 2 результат), выполненных работ в строительстве, в том числе жилищном (превосходит объемы строительства Ростовской области, соответственно в 5 и 2,3 раза), объемам отпуска продукции по виду деятельности "производство и распределение электроэнергии, газа и воды" (на 21% превышает отгрузку в Ростовской области), оборотов всех секторов потребительского рынка (Ростовская область отстает по розничным продажам – на 14%, по услугам общепита – на 35%, платным услугам – на 42%);
- по величине финансового результата деятельности организаций в январе-мае текущего года (в 2,2 раз больше, чем в Волгоградской области, имеющей 2 результат);
- по размеру номинальной среднемесячной заработной платы (в январе-мае 2012 года) – 20 тыс. рублей (в других крупных субъектах ЮФО от 17,7 до 18,3 тысячи) и темпам её роста как в номинальном выражении – 118,9% (в Астраханской области – 113,7%, в Ростовской – 115%, в Волгоградской – 116,1%), так и в реальном – 113,9% (в Астраханской области –

110,1%, в Ростовской – 110,4%, в Волгоградской – 112,8%);

- по уровню регистрируемой безработицы – 0,8% (в Ростовской области – 0,9%, в Астраханской – 1,2%, в Волгоградской области – 1,3%).

Край занимает второе место:

- по темпам роста добычи полезных ископаемых – 102,3% (больше только в Астраханской области – 121%), ввода жилья – 113,3% (в Астраханской области – 115,3%);
- по объемам оптовой торговли (в крае на 9% меньше, чем в Ростовской области), количеству перевезенных пассажиров (на 18% меньше, чем в Ростовской области);
- по размеру денежных доходов на душу населения (в январе-мае 2012 года) – 15,3 тыс. рублей (в Астраханской области 15,5 тысячи).

3. Положение дел в основных секторах экономики

Промышленность

Индекс производства относительно соответствующего периода прошлого года составил 100,8% (против 109,7% в 1 полугодии 2011 года). Положительная динамика выпуска продукции получена во всех трех основных секторах.

В добыче полезных ископаемых индекс промышленного производства достиг 102,3% к январю-июню прошлого года (год назад – 99,2%).

Рост добычи сложился по всем видам полезных ископаемых: нефти – на 2,3%, газу природному – на 1,8%, нерудным стройматериалам – на 12,1%.

В обрабатывающих производствах индекс промышленного производства составил 100,6% к аналогичному периоду прошлого года (вместо 111,9% годом ранее).

Рост индекса обеспечен только в 6-ти из 14 основных видов деятельности. Значительно увеличена выработка электрооборудования (на 95,8%), металлургической продукции и готовых металлических изделий (на 52,3%), а также резиновых и пластмассовых изделий (на 10%), машин и оборудования (на 8%), строительных материалов (на 7,4%) и нефтепродуктов (на 5,5%).

Отрицательная динамика допущена в 8 видах деятельности:

- в производстве пищевых продуктов – снижение объемов производства составило 13,7% (сокращена выработка мясо- и рыбопродуктов – на 3% и 23%, соответственно, муки – на 29%, сахара – на 82%, кофе – на 12%, водки – на 45%, готовых кормов для животных – на 6,7%);
- в текстильном и швейном производстве – на 8,7% (уменьшен выпуск трикотажных и чулочно-носочных изделий – на 17% и 47%, соответственно, спецодежды и костюмов – на 12%);
- в производстве кожи, изделий из кожи и обуви – на 27,3% (производство обуви снижено на 9%, хромовых кожтоваров – на 64%);
- в деревообработке – на 54% (сокращена выработка древесностружечных плит – на 26%, щепы технологической – на 94%, шпона строганного – на 42%, оконных и дверных блоков – на 89% и 33%, соответственно);
- в целлюлозно-бумажном производстве и издательской деятельности – на 9,3% (за счет уменьшения на 22% производства полиграфической продукции, в том числе: книг и брошюр – на 30%, деловых бланков – на 18%);
- в химическом производстве – на 7,1% (выработка йода снижена на 99%, минеральных удобрений – на 8,5%, пластмасс – на 71%, парфюмерных и косметических средств – на 20%);
- в производстве транспортных средств и оборудования – на 8,7% (выпуск грузовых вагонов уменьшен на 15%, велосипедов – на 16%);
- в производстве мебели – на 4,3% (сокращено производство кроватей деревянных – на 22%, диван-кроватей – на 14%, диванов и кушеток – на 8%, кресел – на 7%).

В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды индекс промышленного производства составил 101,5% (год назад – 103,6%).

В 1 полугодии 2012 года выработка электроэнергии возросла на 0,2%, теплоэнергии – на 0,3%.

Строительство

Объемы строительных работ выполнены на сумму 156,4 млрд. рублей или 99,1% к январю-июню прошлого года (год назад – 131,1%). При этом объемы строительно-монтажных работ по возведению зданий выросли на 3,5%, объемы дорожного строительства снижены на 17%.

Введено в эксплуатацию 6,7 тыс. зданий жилого и 49 зданий нежилого назначения (7 промышленных, 12 сельскохозяйственных, 12 коммерческих, 3 учебных, 2 здравоохранения и 13 прочих).

Среди основных введенных объектов:

- нефтеёмкости на 144 тыс. куб. метров, мощности по выработке теплоэнергии (6,3 Гкал/час);

- свиноферма на 3,7 тыс. голов, ферма КРС на 1,8 тыс. мест;

- мощности по производству мяса (24 тонны в смену), пиломатериалов (3,2 тыс. куб. метров в год), блоков из ячеистого бетона (6,1 млн. усл. кирпичей в год);

- 58 антенно-мачтовых сооружений и одна башня для сотовой связи;

- 7 автозаправочных станций, торговые предприятия площадью 1,3 тыс. кв. метров, предприятия общепита на 28 мест, общетоварные склады площадью 1,5 тыс. кв. метров, рынки на 1,3 тыс. торговых мест;

- санатории на 84 койки, больничные учреждения на 20 коек, детские сады на 450 мест, физкультурно-оздоровительный комплекс и плоскостные спортивные сооружения площадью 2,2 тыс. кв. метров.

Проложено свыше 500 км линий электропередачи, 132 км газопроводов и 2,5 км водоводов, 252 км радиорелейных и 564 км волоконно-оптических линий связи.

Улучшена динамика в жилищном строительстве. За 6 месяцев текущего года введено 1,8 млн. кв. метров жилых домов, что на 13,3% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года (год назад отмечалось снижение объемов введенного жилья на 9,6%).

Это связано с ростом объемов многоквартирного жилья, вводимого предприятиями и организациями – на 30%, до 1 млн. кв. метров. Индивидуальными застройщиками построено 830 тыс. кв. метров жилых домов, что на 2,2% меньше, чем год назад.

Краевой целевой программой "Жилище" в текущем году предусмотрено финансирование из краевого бюджета следующих мероприятий:

- строительство (реконструкция) объектов социальной инфраструктуры в рамках реализации проектов по комплексному развитию территорий, предусматривающих строительство жилья экономкласса, – 76,2 млн. рублей (в рамках данного мероприятия ведется строительство школы в г. Геленджике и детского сада на 140 мест в г. Приморско-Ахтарске);

- предоставление субсидий местным бюджетам на финансирование затрат по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой в целях жилищного строительства, в том числе жилья эконом-класса и жилья из быстровозводимых конструкций, – 166,4 млн. рублей (по результатам конкурсного отбора данные средства в полном объеме распределены между 10 муниципальным образованиям на софинансирование 11 инвестиционных проектов);

- предоставление субсидий местным бюджетам на софинансирование расходных обязательств местных бюджетов по возмещению затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях для обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой в целях жилищного строительства, – 14,7 млн. рублей (объявлен краевой отбор муниципальных образований и инвестиционных проектов);

- предоставление физическим лицам (в том числе молодым семьям) социальных выплат для оплаты части стоимости жилья в виде первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита на приобретение жилья – 444,4 млн. рублей (по состоянию

на 1 июля 2012 года освоено 197,7 млн. рублей, социальные выплаты получили 228 кубанских семей).

Сельское хозяйство

Валовая продукция сельского хозяйства достигла 93,4 млрд. рублей, что на 2% превышает показатель 1 полугодия 2011 года (год назад прирост составлял 3,5%).

Подведены итоги сева сельскохозяйственных культур под урожай 2012 года. Общая посевная площадь в хозяйствах всех категорий составила 3599,2 тыс. гектаров (99,5% к 2011 году). В структуре посевной площади увеличились доли технических культур, картофеля и овощебахчевых культур, сократились доли зерновых и кормовых культур.

Зерновых культур посеяно на 0,6% меньше, чем в предыдущем году. Посевы озимых зерновых культур сократились на 16,4% по причине их гибели в зимний и весенний периоды (погибло 189 тыс. гектаров, что в 8,3 раза больше, чем в 2011 году). Площадь яровых зерновых и зернобобовых культур увеличилась в 1,3 раза, в том числе пшеницы – в 2,1 раза, ячменя – в 1,6 раза, овса – в 1,5 раза, кукурузы – в 1,4 раза, гречихи – в 4,2 раза, площадь риса – уменьшилась на 0,9%.

Посевы технических культур увеличились на 4%, в том числе подсолнечника – на 4,1%, сои – в 1,3 раза; сахарной свеклы посеяно меньше на 8,9%, рапса озимого – на 26,7%. Площади под овощами расширены на 1,4%, под картофелем сокращены на 1,7%. В текущем году площадь под кормовыми культурами меньше, чем в предыдущем на 8,3%.

Доля сельскохозяйственных организаций в посевной площади сельхозкультур по сравнению с предыдущим годом сократилась на 1 п.п. и составила 70,1%; удельный вес посевов крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей увеличился на 1 п.п. до 26,1%, личных подсобных хозяйств населения – на 0,1 п.п. до 3,8%.

Сельскохозяйственные организации, как и в предыдущие годы, являются основными производителями зерна (на их долю приходится 68,2% посевов), сахарной свеклы (85%), подсолнечника (66,4%); хозяйства населения – картофеля и овощей (89,8% и 60,1% соответственно).

В крае начата уборка урожая. По состоянию на 1 июля сельхозорганизациями убрано 339,2 тыс. гектаров посевов пшеницы (или 41,7% посевной площади), 3,7 тыс. гектаров масличных культур (менее 1% посевов) и 5,9 тыс. гектаров овощей (32,1% посевов).

К 1 июля текущего года в сельскохозяйственных организациях собрано (в первоначально оприходованном весе) 1634,5 тыс. тонн зерновых и зернобобовых культур, в том числе 1404,7 тыс. тонн пшеницы, что в 6,4 и 140 раз превышает сборы на аналогичную дату прошлого года (в результате более ранних сроков уборки), а также 5,1 тыс. тонн масличных культур (рост в 9,6 раза) и 40,6 тыс. тонн овощей (рост на 8,7%). При этом урожайность и зерновых и масличных культур пока складывается ниже прошлогоднего уровня (на 27,5% и 27,4%, соответственно) из-за неблагоприятных погодных условий.

Положительны результаты в животноводстве: в хозяйствах всех категорий производство мяса увеличено на 5,5% до 275,8 тыс. тонн, молока – на 2,3% до 710,2 тыс. тонн, яиц – на 2,6% до 881,1 млн. штук.

На долю хозяйств населения, крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей приходилось 42,8% производства мяса, 36,9% – молока и 42,9% – яиц.

Увеличение производства животноводческой продукции обусловлено ростом показателей продуктивности коров (надой молока возросли на 7,5% и составили 2954 кг молока от одной коровы) и увеличением производства мяса птицы (в сельхозорганизациях на 6,9%, до 75 тыс. тонн), которое занимает более половины всего объема производства мяса в крае.

Улучшены показатели продуктивности птицы – яйценоскость возросла на 2,8% и достигла 148 яиц от одной курицы-несушки. поголовье птицы составило 30,4 млн. голов или 117,2% к 1 июля 2011 года.

В тоже время, не наблюдается положительной динамики показателей продуктивности в скотоводстве и свиноводстве. Среднесуточные привесы крупного рогатого скота снижены на 1,4% (до 617 граммов), свиней сохранены на уровне 6 месяцев прошлого года (и составили 428 граммов).

Сохраняется отрицательная динамика поголовья крупного рогатого скота и свиней, связанная как с выбраковкой низкопродуктивных животных, так и с непрекращающимися вспышками африканской чумы свиней. Отставание от прошлогоднего уровня составило: по КРС – 3,6% (или 26,8 тыс. голов), в том числе по коровам – 1,5% (5,4 тыс. голов), по свиньям – 28,8% (316,1 тыс. голов).

По состоянию на 1 июля текущего года поголовье КРС насчитывает 616,8 тыс. голов, в том числе коров – 254,3 тыс. голов, поголовье свиней – 707,6 тыс. голов. В структуре поголовья скота по категориям хозяйств доля индивидуального сектора составила: по крупному рогатому скоту – 26,1% (вместо 27,1% по состоянию на аналогичную дату прошлого года), коровам – 31,2% (против 31,9%), свиньям – 20,5% (против 25,4%).

Транспорт и связь

Объем услуг транспорта достиг 107,9 млрд. рублей или 107,3% (в сопоставимых ценах) к январю-июню прошлого года (год назад – 102,9%). Рост обеспечен предприятиями железнодорожного транспорта – на 7,7%, водного транспорта – на 11,1%, воздушного транспорта – на 11,5%, вспомогательной и дополнительной транспортной деятельности – на 29% (во многом это обусловлено отменой запрета на экспорт зерна). В прочем сухопутном транспорте объем услуг сохранен на уровне 99,5% к объемам 1 полугодия 2011 года.

Отрицательная динамика услуг допущена в трубопроводном транспорте (96,6% к уровню 6 месяцев прошлого года) в результате уменьшения объемов перевалки нефти.

Всеми видами транспорта перевезено 120,2 млн. тонн грузов, что составило 103,4% к соответствующему показателю прошлого года (годом ранее – 109,6%). Рост показателя сложился только в автомобильном транспорте (128,7%), во всех остальных видах транспорта допущено снижение (от 4% в трубопроводном транспорте до 30% во внутреннем водном).

Грузооборот транспорта составил 57,8 млрд. т-км или 99,8% уровню предыдущего года (год назад – 104,2%).

Показатели пассажирских перевозок в целом по краю выросли на 3,6% (год назад – на 2%) до 232,9 млн. человек за счет роста перевозок железнодорожным (на 3,5%), автомобильным (на 6,4%), воздушным (на 8,4%) и морским (на 11%) транспортом. Отрицательная динамика сложилась в городском электрическом и речном транспорте.

За счет увеличения дальности пассажирских перевозок пассажирооборот транспорта вырос на 7,5% (годом ранее – на 7,7%) и составил свыше 5,5 млрд. пасс-км.

Объем услуг связи (по полному кругу организаций) возрос относительно 1 полугодия прошлого года на 12,4% (год назад – на 31,1%) и достиг 23,4 млрд. рублей.

В проводной связи наблюдается снижение разговорного трафика на 14,5% к аналогичному периоду прошлого года, и увеличение интернет трафика до 2,9 раз. У операторов сотовой связи произошло незначительное увеличение разговорного трафика. Вместе с тем интернет-трафик вырос более чем в 2,5 раза в сравнении с аналогичным периодом прошлого года.

Общее количество пользователей Интернет по состоянию на 1 июня 2012 года превысило 852 тыс. единиц, в том числе широкополосным доступом – 371,3 тыс. единиц или 130% к аналогичной дате прошлого года.

Калининский муниципальный район — муниципальное образование в составе Краснодарского края. Муниципальное образование Калининский район с административным центром в станице Калининской имеет в своем составе муниципальные образования:

Калининское сельское поселение с административным центром – станица Калининская. Сельское поселение включает в себя следующие административно-территориальные единицы: станица Калининская; Старовеличковское сельское поселение с административ-

ным центром – станция Старовеличковская. Сельское поселение включает в себя следующие административно-территориальные единицы: станция Старовеличковская; Новониколаевское сельское поселение с административным центром – станция Новониколаевская. Сельское поселение включает в себя следующие административно-территориальные единицы: станция Новониколаевская, хутор Ангелинский;

Куйбышевское сельское поселение с административным центром – хутор Гречаная Балка. Сельское поселение включает в себя следующие административно-территориальные единицы: хутор Гречаная Балка, хутор Греки, хутор Малаи, хутор Мащенский, хутор Могуковровка, хутор Редант, хутор Степной, поселок Рогачевский, поселок Мирный; Бойкопонурское сельское поселение с административным центром – хутор Бойкопонура. Сельское поселение включает в себя следующие административно-территориальные единицы: хутор Бойкопонура, станция Андреевская, хутор Васильевка, село Долиновское;

Джумайловское сельское поселение с административным центром – хутор Джумайловка. Сельское поселение включает в себя следующие административно-территориальные единицы: хутор Джумайловка, хутор Журавлевка, хутор Масенковский, хутор Рашпыли, село Зареченское; Гришковское сельское поселение с административным центром – село Гришковское. Сельское поселение включает в себя следующие административно-территориальные единицы: село Гришковское, хутор Северный;

Гривенское сельское поселение с административным центром – станция Гривенская. Сельское поселение включает в себя следующие административно-территориальные единицы: станция Гривенская, хутор Лебеди, хутор Пригибский.

Калининский район находится в юго-западной части Краснодарского края, на расстоянии 75 километров от краевого центра и граничит с Приморско-Ахтарским, Тимашевским, Динским, Красноармейским и Славянским районами.

Общая протяженность границ – 300 километров.

Район является сельскохозяйственным, хорошее качество земель сельскохозяйственного назначения, высокая их продуктивность делает район привлекательным для инвесторов.



Основу экономики Калининского района составляют динамично развивающийся агропромышленный комплекс (включающий сельское хозяйство, перерабатывающую, пищевую и мукомольно-крупяную промышленность), рыбоводство и рыболовство. Наиболее развитыми отраслями являются сельское хозяйство и перерабатывающая промышленность. Промышленность района представлена предприятиями, перерабатывающими сельскохозяйственную продукцию.

Крупнейшие предприятия района:

Копирование отчета запрещено

ОАО "Сыркомбинат "Калининский" ст. Калининская, ул. Привокзальная 1, работающих 445.

ООО "Балтимор-Краснодар" ст. Калининская, ул. Привокзальная 2, работающих 368.

ООО "Комбинат кооперативной промышленности Калининский РПС" ст. Калининская, ул. Советская, 21, работающих 146.

СПК "Дружба" х. Бойкопонура, ул. Ленина 2, работающих 506.

СПК "Октябрь" ст. Старовеличковская, ул. Красная 154, работающих 1790.

СПК "Советская Кубань" с. Гришковское, ул. Советская 62, работающих 355.

7.2. Анализ рынка, к которому относится объект оценки

Объекты оценки представляют собой здания и сооружения механизированного тока. Рынок продаж такого имущества слабо развит. Рынок недвижимости – это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью, сложностью получения достоверной информации о ценах сделок купли-продажи, децентрализацией торгов, высокими операционными издержками.

Лидерами по развитию рынка коммерческой недвижимости и инвестиционной привлекательности в Краснодарском крае считаются город Краснодар, Новороссийск и город-курорт Сочи. В коммерческую недвижимость здесь инвестируют активно как местные, так и московские застройщики, которые охотно идут в Краснодарский край.

Развитие рынка коммерческой недвижимости в городах и районах Краснодарского края напрямую зависит от специализации города. Условно города по специализации можно разделить на 4 группы:

1) Города-курорты: основной вид специализации туристический бизнес. Хорошо развит рынок гостиничной и торговой недвижимости. Рынок офисной недвижимости развит слабо. К таким городам можно отнести: Анапу, Геленджик, Ейск, Горячий Ключ. Отдельно стоит выделить Сочи.

2) Города-порты: являются крупными транспортными центрами, не только Краснодарского края, но и России. Динамично развивается рынок офисной и складской недвижимости. К таким городам можно отнести: Новороссийск, Туапсе, Темрюк.

3) Города районные центры: Являются центрами районов, специализируются в основном на пищевой промышленности. Как правило, находятся на крупных транспортных путях соединяющих Краснодарский край с другими регионами. К этим городам можно отнести: Тимашевск, Кропоткин, Кореновск, Курганинск, Армавир.

Коммерческую недвижимость принято делить на 4 категории:

1. Торговая.
2. Офисная.
3. Производственная.
4. Складская.

Многие объекты коммерческого назначения совмещают в себе черты разных категорий. Так, например, производственная база одновременно может служить и складом готовой продукции. А торговое помещение может использоваться в качестве офиса и наоборот.

Анализ цен предложений на недвижимость по Краснодарскому краю за 1-е полугодие 2012 года в сравнении средневзвешенных цен предложений рынка недвижимости представлен ниже в таблице.

Таблица 3. Анализ цен предложений на недвижимость за 1-е полугодие 2012 год

№ п/п	Наименование объектов недвижимости	Средне-взвешенная цена предложения 1 кв.м. за 1-е полугодие 2011 года, тыс. руб.	Средне-взвешенная цена предложения 1 кв.м. за 1-е полугодие 2012 года, тыс. руб.	Прирост (гр.4/гр.3), %
1	2	3	4	5
1	Квартиры	31,6	33,3	5,4
2	Домовладения с учетом стоимости земельного участка	28,5	29,8	4,6
3	Дачи с учетом стоимости земельного участка, сотка	17,5	18,1	3,1

4	Земельные участки, сотка	148,9	166,7	12,0
5	Производственные помещения, базы	18,3	20,0	9,3
6	Офисы	41,3	39,1	-5,2
7	Магазины	42,5	45,8	7,9
8	Аренда коммерческой недвижимости (офисы, магазины)	0,45	0,49	8,9
9	Аренда складов	0,22	0,21	-4,5
10	Аренда жилья	0,15	0,18	20,0
11	Санатории	53,0	45,3	-14,5

Динамика средневзвешенной цены предложения общей площади 1 квадратного метра производственно-складских помещений по Краснодарскому краю поквартально представлена ниже на диаграмме.



Предлагаемые производственно-складские помещения укрупнено можно разделить на:

- отапливаемые (электричеством, жидким топливом), теплые (кирпичные здания, обшивка утеплителем, сэндвич-панели и пр.) и не отапливаемые помещения;
- капитальные и некапитальные здания (ангары).

Также при подборе производственно-складской недвижимости особое внимание уделяется высоте ворот, наличию и удобству подъезда к зданию (подъезд для фур, еврофур, газелей), высоте потолков, качеству полов, наличию и мощности коммуникаций, наличию ж/д ветки на участке. Наличие офиса в производственно-складском здании или около него повышает стоимость здания.

Требования к производственным помещениям, как правило, несколько выше – необходимы мощные и желательно центральные коммуникации, наличие отопления, удобный подъезд и пр. Поэтому по стоимости производственные помещения, как правило, несколько выше, чем складские (если не брать во внимание профессиональные складские площади).

Стоимость производственно-складских помещений зависит от качества помещения, капитальности, расположения в городе, наличия и мощности коммуникаций, высоты потолков, удобства подъезда, наличия ж/д ветки.

Анализ рынка аналогичной недвижимости, позволяет заключить: рыночная стоимость объектов сельскохозяйственного назначения с учетом стоимости прав землепользования находится в диапазоне 2 000 – 5 000 руб./кв.м.

Оценщиками был проанализирован существенные факторы оказывающие влияние на расчеты в данном отчете.

Сумма, уплаченная покупателем при покупке недвижимого имущества коммерческого назначения, в том числе производственно-складского назначения отличается от реально

уплаченной суммы покупателю на размер торга, который на сегодняшний день в среднем по России составляет 15-20%.

Немаловажным фактором для объектов производственно-складского назначения является и физическое состояние помещений. Разница достигает от 5% до 30% в стоимости выставленной на продажу аналогичной недвижимости с различным состоянием: от необходимости восстановления – до помещений, не требующих никаких ремонтов.

Большое значение имеет также и наличие удобного подъезда к зданиям.

Как правило, объекты с меньшей площадью более ликвидны, а, следовательно, являются более дорогостоящими из расчета на 1 кв.м общей площади, чем объекты с большей площадью.

Проведенный анализ рынка производственно-складской недвижимости Калининского района и близлежащих районов не выявил предложений по аренде производственно-складских помещений, сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. На рынке отсутствует объективная и полная информация об уровне рыночных арендных ставок для имущества, аналогичного оцениваемому.

Земельный рынок является одним из важнейших сегментом любого рынка недвижимости, поскольку земельные участки являются базовым элементом производственной подсистемы рынка, то есть строительства новых объектов недвижимости

На цену земельного участка в первую очередь влияют такие факторы, как:

- Категория земельного участка.
- Разрешенное использование земельного участка.
- В какой стадии оформлены документы, подтверждающие право собственности
- Удаленность от районного центра и города Краснодара.
- Транспортная доступность. Близость к трассам федерального значения.
- Наличие центральных коммуникаций или возможность подключения.

На рынке земельных участков предлагаются к продаже участки коммерческого назначения, участки для жилищного строительства и участки сельскохозяйственного назначения.



Анализируя спрос и предложение, можно отметить, что основной спрос имеется на участки, которые предполагается использовать для строительства жилой недвижимости, коммерческого использования. Наибольшим спросом пользуются участки, относящиеся к категории земель поселений. Особое внимание уделяется наличию инженерных коммуникаций и возможности их подведения. Местоположение земельного участка является решающим для определения его стоимости.

Земельные участки сельскохозяйственного назначения, как правило, предлагаются к продаже большими земельными массивами. Самая дорогая стоимость земли сельскохозяйственного назначения сложилась на объекты, расположенные вдоль федеральных трасс. Цена предложения на такие земельные участки находится в диапазоне от 60 000 до 300 000

руб./сотка. В районах, удаленных от транспортных магистралей края, цена предложения составляет 1 000 – 10 000 руб./сотка.

Рыночная стоимость права собственности земельных участков сельскохозяйственного назначения в близлежащих районах к району расположения объекта оценки находится в диапазоне: 3 000 – 10 000 руб./сот.

Земельный участок сельскохозяйственного назначения может находиться как на правах аренды, так и на правах собственности. На основании консультации со специалистами-риэлторами Калининского района и Краснодарского края, установлено, что земельные участки, находящиеся на праве собственности в среднем на 15-30% дороже аналогичных участков, находящихся на праве аренды.

8. Описание и состояние объекта оценки

В настоящем отчете определяется рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «Кубаньхлебопродукт» и расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, Калининский район, х. Джумайловка, ул. Братьев Степановых, дом №26 «А» по состоянию на 10 октября 2012 г.

Объекты оценки:

1. Зерносушилка, литер М, инв.№00002306;
2. Склад №4, литер А, инв.№00002309;
3. ЗАВ-40, литер Г-1, инв.№00002296;
4. Склад №5, литер Е, инв.№00002308;
5. Комбикормовый цех, литер Л, инв.№00002310;
6. Лаборатория, литер С, инв.№00002299;
7. Склад №2, литер В, инв.№00002311;
8. Сушилка, литер Н, инв.№00002312;
9. Весовая с конторой, литер Ж,ж, инв.№00002303;
10. Навес тока, литер Г-2, инв.№00002298;
11. Навес, литер И, инв.№00002300;
12. Склад №3, литер Д, инв.№00002307;
13. Навес крытый №2, литер К, инв.№00002301;
14. Навес крытый №3, литер З, инв.№00002302;
15. Склад №1, литер Б, инв.№00002305;
16. Весовая с конторой, литер Р,р, инв.№00002304;
17. Право аренды земельного участка площадью 35 033 кв.м., кадастровый номер 23:10:0501000:612.

Адрес нахождения: РФ, Краснодарский край, Калининский район, х. Джумайловка, ул. Братьев Степановых, дом №26 «А».

Объект оценки является недвижимостью производственно-складского назначения, используемой в сельском хозяйстве, а именно – механизированный ток. Основные виды деятельности, осуществляемые на объекте оценки: хранение зерновых и растительных культур первичная обработка семян.

Оцениваемое имущество расположено на земельном участке площадью 35 033 кв.м. Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование (назначение) - для обслуживания и эксплуатации объектов мехтока, кадастровой номер - 23:10:0501000:612. На основании договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения № 1000003785 от 30 мая 2008 г. и дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения № 1000003785 от 30 мая 2008 г., оцениваемый земельный участок находится на праве аренды сроком до 29 мая 2057 года.

По данным технического паспорта оцениваемые здания 1980-х годов постройки. В основном это капитальные складские помещения, общей площадью 4 920,5 кв.м. Общая емкость хранения до 8000 тонн. На момент оценки оцениваемое имущество, в основном эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии. Оцениваемые помещения снабжены следующими инженерными коммуникациями: водоснабжение, канализация и электроснабжение. На территории подразделения имеется мощение, ограждение по периметру земельного участка, внутриплощадочные электросети 0,4 кВт.

На территории мехтока имеются также навесы, в основном в удовлетворительном состоянии. Навес тока, литер Г-2, инв.№00002298 находится в неудовлетворительном техническом состоянии – частично разрушен. Объект оценки - Весовая с конторой, литер Р, р, инв.№00002304 на момент оценки сильно разрушен и не может эксплуатироваться.

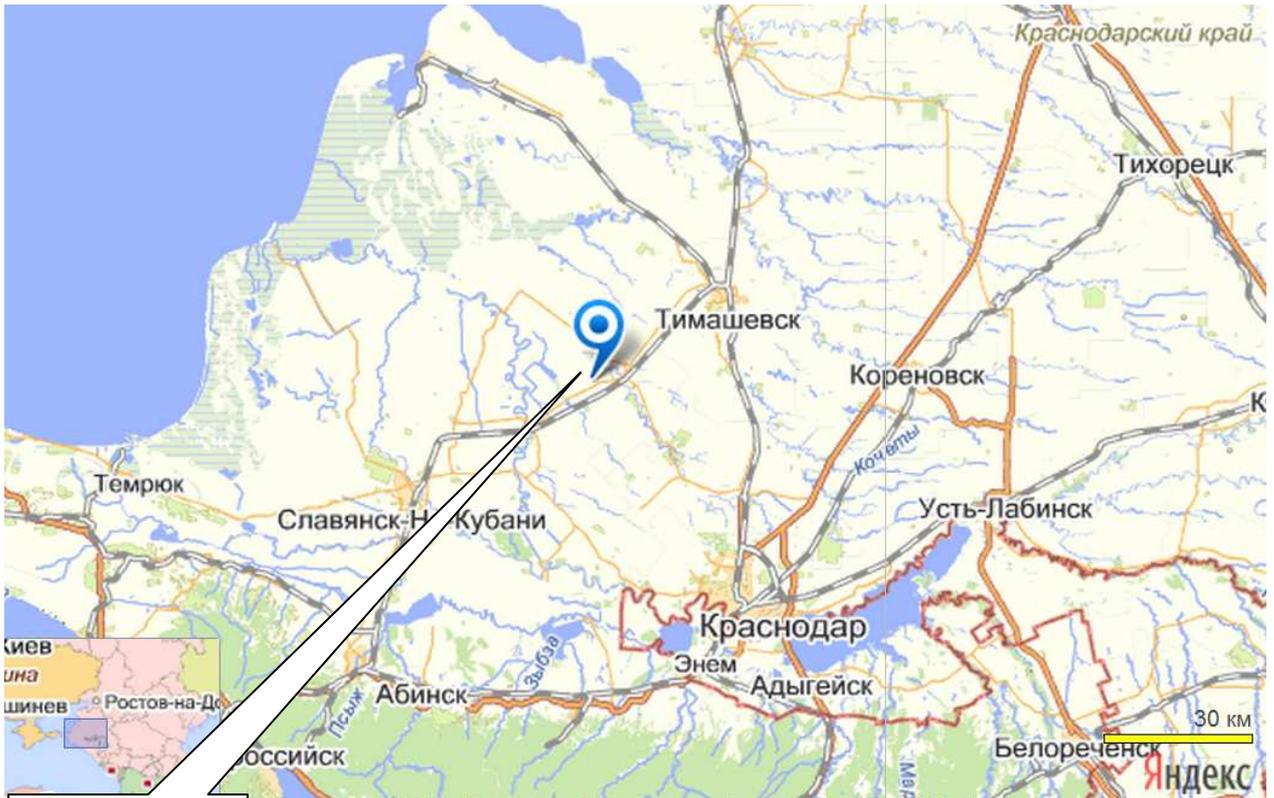
Объект оценки - Весовая с конторой, литер Ж, ж, инв.№00002303 находится в хорошем техническом состоянии вследствие проведенных ремонтных работ.

На территории объекта оценки имеется так же специализированное имущество, такое как: ЗАВ-40, литер Г-1, инв.№00002296, Зерносушилка, литер М, инв.№00002306, Сушилка, литер Н, инв.№00002312.

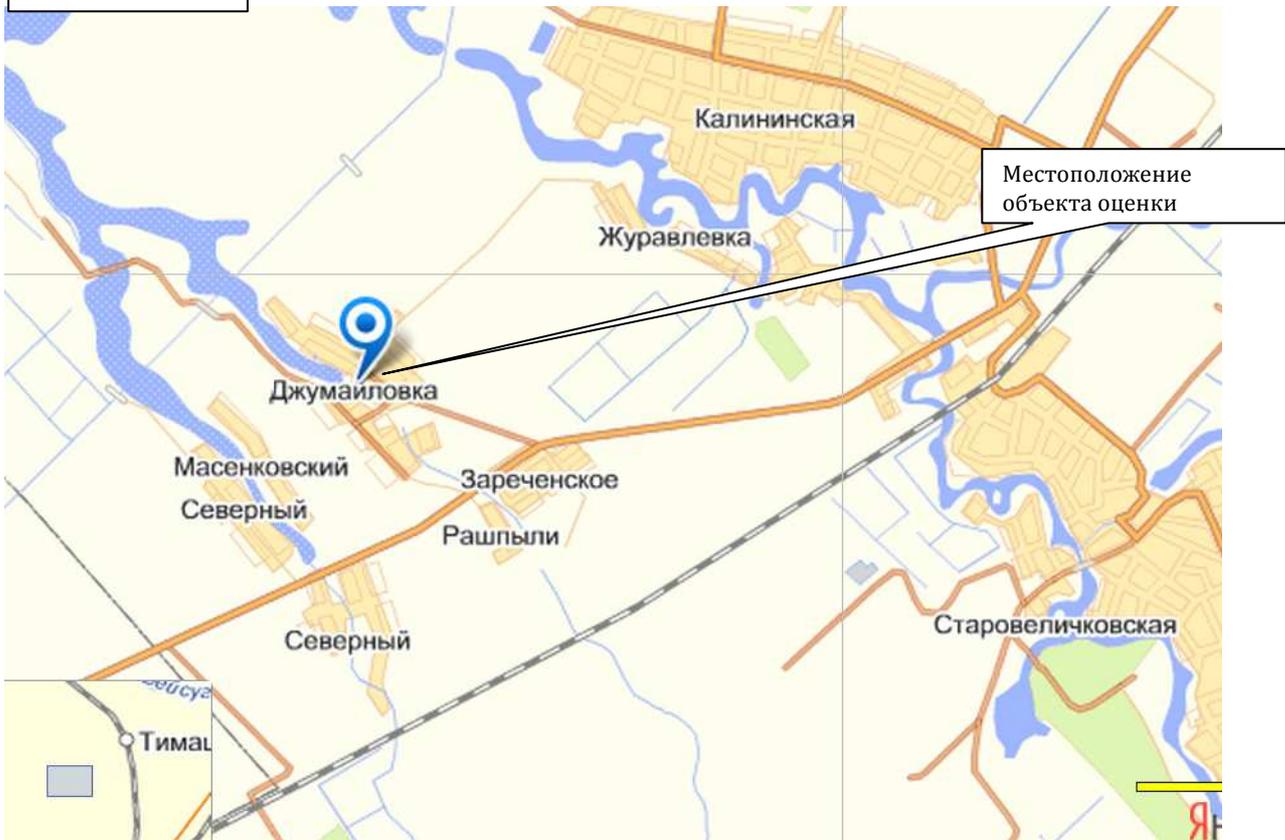
Осмотр объекта был произведен 10.10.2012 г. Оценщиками ООО «Южное региональное бюро оценки».

Результаты фотодокументирования технического состояния объектов оценки представлены в Приложении.

Месторасположение объектов оценки



Местоположение
объекта оценки



Местоположение
объекта оценки

Технические характеристики, а также описание оцениваемого имущества представлено ниже в таблице.

Таблица 4. Основные технические характеристики и фактическое состояние оцениваемого недвижимого имущества

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование по данным бухгалтерского учета</i>	<i>Наименование по данным технического паспорта</i>	<i>Год постройки</i>	<i>Этажей</i>	<i>Общая площадь, м2</i>	<i>Площадь застройки, м2</i>	<i>Высота, м.</i>	<i>Объем, м3</i>	<i>Характеристика объекта</i>	<i>Техническое состояние</i>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Зерносушилка, литер М, инв.№00002306	Зерносушилка, лит. М	1980	1	213,6	219,6	11,3	2481	Фундамент – бетонный ленточный; стены - асбестоцементные листы; кровля – асбестоцементные листы по деревянной обрешетке; полы – бетонные; вентиляция, двухкамерная сушилка, печь с вентилятором, электроснабжение.	Удовлетворительное
2	Склад №4, литер А, инв.№00002309	Склад № 4, лит. А	1980	1	1 567,0	1661,2	5,43	9020	Фундамент – бутобетонный; стены - стеновые панели; перекрытие – железобетонные полурамы; кровля – асбестоцементные листы по деревянной обрешетке; полы – бетонные; проемы оконные - заполнение: деревянное, одинарное, глухое; проемы дверные – заполнение: деревянное простое; внутренняя отделка – штукатурка, известковая побелка; инженерное обеспечение – электроснабжение.	Удовлетворительное
3	ЗАВ-40, литер Г-1, инв.№00002296	ЗАВ-40, лит. Г1	1980	1	100,3	104,4	3,2	334	Зерноочистительный агрегат ЗАВ-40 состоит из 4х основных частей: <ul style="list-style-type: none"> •Четырех - бункерный металлический модуль (несущие колонны, бункера резервного накопления, отгрузки готового материала, фракций отходов, а также каркас над бункерного помещения и фонаря). Конструкции завальной ямы, и навеса завальной ямы, подъездных пандусов. • Комплекта машин для первичной очистки зерна, предварительной и вторичной очистки зерна (опционально). •Транспортного оборудования (нории, транспортеров) и зернопроводов. •Электрической части, куда входит станция управления, цепи питания машин и освещения агрегата ЗАВ-40. 	Удовлетворительное
4	Склад №5, литер Е, инв.№00002308	Склад № 5, лит. Е	1980	1	240,8	267,6	5,2	1392	Фундамент – бутобетонный; стены - шлакоблочные; перекрытие – деревянное; кровля – асбесто-	Удовлетворительное

ООО «Южное региональное бюро оценки»

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
									цементные листы по деревянной обрешетке; полы – бетонные; проемы оконные - заполнение: деревянное, одинарное, глухое; проемы дверные – заполнение: деревянное простое; внутренняя отделка – штукатурка, известковая побелка; инженерное обеспечение – электроснабжение.	
5	Комбикормовый цех, литер Л, инв.№00002310	Комбикормовый цех, лит. Л	1980	1	33,2	43,1	5,2	224	Фундамент – бутобетонный; стены - шлакоблочные; перекрытие – деревянное; кровля – асбестоцементные листы по деревянной обрешетке; полы – бетонные; проемы оконные - заполнение: деревянное, одинарное, глухое; проемы дверные – заполнение: деревянное простое; внутренняя отделка – штукатурка, известковая побелка; инженерное обеспечение – электроснабжение.	Удовлетворительное
6	Лаборатория, литер С, инв.№00002299	Лаборатория, лит. С	1980	1	4,6	6,7	2,7	18	Фундамент – бутобетонный; стены - кирпичные; кровля – асбестоцементные листы по деревянной обрешетке; полы – деревянные; проемы оконные - заполнение: деревянное, одинарное, глухое; проемы дверные – заполнение: деревянное простое; внутренняя отделка – штукатурка, известковая побелка; инженерное обеспечение – электроснабжение.	Удовлетворительное
7	Склад №2, литер В, инв.№00002311	Склад № 2, лит. В	1980	1	765,5	832,4	4,5	3746	Фундамент – бутобетонный; стены - стеновые панели; перекрытие – железобетонные полурамы; кровля – асбестоцементные листы по деревянной обрешетке; полы – бетонные; проемы оконные - заполнение: деревянное, одинарное, глухое; проемы дверные – заполнение: деревянное простое; внутренняя отделка – штукатурка, известковая побелка; инженерное обеспечение – электроснабжение.	Удовлетворительное
8	Сушилка, литер Н, инв.№00002312	Сушилка, лит. Н	1980	1	171,7	175,7	11,4	2003	Фундамент – бетонный ленточный; стены - асбестоцементные листы; кровля – асбестоцементные листы по деревянной обрешетке; полы – бетонные; вентиляция, двухкамерная сушилка, печь с вентилятором, электроснабжение.	Удовлетворительное
9	Весовая с конторой, литер Ж, ж, инв.№00002303	Весовая с конторой, лит. Ж, ж	1980	1	100,2	103,2	4,2 / 2,5			Хорошее
9.1		весовая			74,2	74,2	4,2	312	Металлический каркас, обшит асбестоцементными листами, покрытие асбестоцементные листы по деревянной обрешетке	

Копирование отчета запрещено

ООО «Южное региональное бюро оценки»

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
9.2		контора			26,0	29	2,5	72	Фундамент – бутобетонный; стены - шлакоблочные; перекрытие – деревянное; кровля – асбестоцементные листы по деревянной обрешетке; полы – бетонные; проемы оконные - заполнение: деревянное, одинарное, глухое; проемы дверные – заполнение: деревянное простое; внутренняя отделка – штукатурка, известковая побелка; инженерное обеспечение – печное отопление, электроснабжение.	
10	Навес тока, литер Г-2, инв.№00002298	Навес тока, лит. Г2	1980	-	144,0	144,0	3,2	-	Фундамент – бутобетонный; металлические столбы; кровля – асбестоцементные листы по деревянной обрешетке; полы – бетонные.	Неудовлетворительное
11	Навес, литер И, инв.№00002300	Навес, лит. И	1980	-	1 551,0	1 551,0	5,2	-	Фундамент – бутобетонный; металлические столбы; кровля – асбестоцементные листы по деревянной обрешетке; полы – асфальт.	Удовлетворительное
12	Склад №3, литер Д, инв.№00002307	Склад № 3, лит. Д	1980	1	1 583,9	1664,6	4,5	7491	Фундамент – бутобетонный; стены - кирпичные, стеновые панели; перекрытие – металлические фермы; кровля – асбестоцементные листы по деревянной обрешетке; полы – бетонные; проемы оконные - заполнение: деревянное, одинарное, глухое; проемы дверные – заполнение: деревянное простое; внутренняя отделка – штукатурка, известковая побелка; инженерное обеспечение – электроснабжение.	Удовлетворительное
13	Навес крытый №2, литер К, инв.№00002301	Навес крытый № 2, лит. К	1980	-	1 668,5	1 668,5	5,2	-	Фундамент – бутобетонный; металлические столбы; кровля – асбестоцементные листы по деревянной обрешетке; полы – асфальт.	Удовлетворительное
14	Навес крытый №3, литер З, инв.№00002302	Навес крытый № 3, лит. З	1980	-	696,0	696,0	5,2	-	Фундамент – бутобетонный; металлические столбы; кровля – асбестоцементные листы по деревянной обрешетке; полы – асфальт.	Удовлетворительное
15	Склад №1, литер Б, инв.№00002305	Склад № 1, лит. Б	1980	1	763,3	825,8	4,5	3716	Фундамент – бутобетонный; стены - стеновые панели; перекрытие – железобетонные полурамы; кровля – асбестоцементные листы по деревянной обрешетке; полы – бетонные; проемы оконные - заполнение: деревянное, одинарное, глухое; проемы дверные – заполнение: деревянное простое; внутренняя отделка – штукатурка, известковая побелка; инженерное обеспечение – электроснабжение.	Удовлетворительное
16	Весовая с конторой, литер Р, р,	Весовая с конторой, лит. Р, р	1980	1	47,8	49	3	140	Весовая разрушена, контора: Фундамент – бутобетонный; стены -шлакоблочные; перекрытие –	Неудовлетворительное

ООО «Южное региональное бюро оценки»

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	инв.№00002304								деревянное; кровля – асбестоцементные листы по деревянной обрешетке; полы – бетонные; проемы оконные - заполнение: деревянное, одинарное, глухое; проемы дверные – заполнение: деревянное простое; внутренняя отделка – штукатурка, известковая побелка; инженерное обеспечение – электроснабжение.	
	Итого:				9 651,4					

9. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть реальным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке. Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Для получения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

Юридическая правомочность:

-рассмотрение только тех способов использования земельного участка, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.

Физическая возможность:

-рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.

Экономическая приемлемость:

-рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность:

-рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется прежде всего земельным участком, при этом существующая застройка участка может увеличивать или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость. В связи с этим для любой недвижимости может существовать наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать. Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наилучшим и наиболее эффективным. Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из варианта его наилучшего и наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка. В силу этого анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- анализ земельного участка как неосвоенного - свободного (в том числе с учетом возможности изменения его целевого назначения);

- анализ земельного участка с существующим зданием с учетом возможностей его развития.

Для выявления оптимального варианта использования земельного участка обычно используют как качественные способы анализа, так и количественные (наиболее распространен метод инвестиционного остатка).

Анализ земельного участка как свободного (в том числе с учетом возможности изменения целевого назначения).

Анализ земельного участка как свободного не проводится в связи с тем что, снос существующего улучшения представляется нецелесообразным как с позиции правовых аспектов, так и с точки зрения экономической эффективности.

Анализ объекта недвижимости в целом.

Юридическая допустимость. Каждое использование необходимо, прежде всего, проверить на предмет того, разрешено ли оно юридически на данном участке для данных зданий. Общественные юридические ограничения включают правила зонирования, законодательство в области окружающей среды и другие действующие законодательные акты. Применительно к оцениваемому объекту, его использование имеет ограниченный характер - для обслуживания и эксплуатации объектов мехтока.

Физическая осуществимость. Исходя из архитектурно-планировочных характеристик здания, наилучшим и наиболее эффективным будет использование объекта в качестве помещений производственно-складского назначения, используемых в сельском хозяйстве.

Экономическая целесообразность и максимальная прибыльность. Среди всех физически осуществимых и юридически допустимых вариантов использования объекта следует отобрать такой вариант, который обеспечивает максимальную величину прибыли на инвестиции. По результатам анализа было выявлено, что наиболее оптимальным с инвестиционно-привлекательной позиции, является использование, как объекта производственно-складского назначения, используемого в сельском хозяйстве.

Вывод:

основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание расположение объекта, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние и возможности использования, мы пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта, является его использование в качестве объекта производственно-складского назначения, используемого в сельском хозяйстве.

10. Определение рыночной стоимости объектов оценки

Теория оценки, рассматривает возможность применения трех основных подходов:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

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

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

В настоящем отчете имеется возможность применить затратный подход.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в

отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход называемый также рыночным и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

В связи с тем, что на ранке имеются предложения к продаже аналогичного имущества, сравнительный подход в настоящем отчете возможно применить

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

При анализе возможности и необходимости применения доходного подхода выявлены следующие факты:

- проанализировав существующие предложения на рынке аренды Калининского района и в других аналогичных районах Краснодарского края, Оценщик не выявил достаточного количества предложений к аренде имущества аналогичного оцениваемому. Существующие предложения на рынке аренды аналогичной недвижимости значительно отличаются своим местоположением, а та же по количественным и качественным параметрам, что не позволяет выделить на рынке объекты соответствующие оцениваемому объекту, кроме того, данные аналоги имеют достаточно большие параметры рассеивания по стоимости. Использование указанных объектов в качестве аналогов приведет к необходимости введения значительных корректировок и приведет к искажению конечного результата;

- вследствие нестабильности рынка недвижимости на момент оценки не представляется возможным спрогнозировать доход от использования объекта и с достаточной степенью точности произвести расчет рисков и ставки капитализации (дисконтирования).

Исходя из этих условий, Оценщики считают не корректным применение доходного подхода, который в данном случае будет строиться на существенных допущениях, что приведет к снижению достоверности результата.

10.1.Определение рыночной стоимости затратным подходом

Затратный подход предполагает оценку объекта недвижимости, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату (дату оценки). При этом необходимо учитывать износ (обесценение) оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов. Расчет стоимости земельного участка должен производиться с учетом принципа «наилучшего и наиболее эффективного использования».

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 под застройку и возведение аналогичного по

своему назначению, качеству и полезности объекта недвижимости в приемлемый период времени.

Рассматриваемый подход в оценке недвижимости обычно приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Технология применения затратного подхода, в данном отчете, включает в себя следующие этапы:

- ✓ Оценка рыночной стоимости права пользования земельным участком (рыночная стоимость права аренды на земельный участок).
- ✓ Оценка стоимости затрат на строительство зданий, строений, сооружений и других улучшений.
- ✓ Расчет выявленных видов износа улучшений
- ✓ Расчет стоимости замещения с последующим увеличением полученной величины на стоимость права пользования земельным участком.

10.1.1 Оценка рыночной стоимости прав на земельный участок

При оценке определяется рыночная стоимость права аренды земельного участка площадью 35 033 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, Калининский район, х. Джумайловка, ул. Братьев Степановых, дом №26 «А».

Оценка в настоящем отчете основана на Методических рекомендациях, утвержденных Распоряжением Минимущества РФ №1102-р от 10.04.03 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" и Методических рекомендаций, утвержденных Распоряжением Минимущества РФ №568-р от 07.03.2002 г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России, Оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования) трех подходов к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства, либо замещения объекта оценки с учетом его износа и устареваний.

Земельный участок является в соответствии со ст.1 Земельного кодекса РФ:

- ✓ природным объектом;
- ✓ основой осуществления хозяйственной и иной деятельности;
- ✓ недвижимым имуществом;
- ✓ объектом права собственности и иных прав на землю.

В ст. 1 Земельного кодекса РФ указано, что все, что будет создано на земельном участке, следует судьбе земельных участков, т.е. заложен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Земля в отличие от других средств производства не подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «амортизации» в отличие от стоимости улучшений.

Земля характеризуется постоянством местоположения (неперемещаемая), поэтому ее пространственные формы и многие свойства стабильны. Другие средства производства возможно перемещать по поверхности земли (движимое имущество) в процессе производственного использования. Здания, сооружения также могут быть демонтированы.

К стоимости земельных участков не применимы понятия физического износа и функционального устаревания и амортизации, в отличие от стоимости улучшений, которая в конце срока их эксплуатации равна нулю или может иметь отрицательное значение.

Таким образом, при оценке земельного участка, затратный подход, по вышеперечисленным причинам, не применяется.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости строительства улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. В настоящем отчете данные методы не применяются в связи с тем, что они не отражают реальной стоимости земли и требуют дополнительных корректировок на различия в правах для здания и земельного участка. Доходный подход также не используется, т.к. спрогнозировать реальный доход от сдачи в аренду земельного участка не представляется возможным из-за отсутствия рыночных данных об аналогичных сделках. Учитывая, что наиболее объективный результат при развитом рынке аналогичных объектов дает сравнительный подход, для целей настоящей оценки принято решение рассчитать стоимость прав на оцениваемый земельный участок сравнительным подходом.

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Сравнительный подход основывается на предпосылке о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает в себя сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты – аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях о продаже объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки.
- отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа каждой выбранной единицы сравнения.
- установление стоимости оцениваемых объектов путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

Метод сравнения продаж можно применить как для застроенных, так и для свободных от застройки земельных участков.

В данном методе определяется следующая последовательность:

- определение элементов - сравнения (сравнение объекта оценки с объектами – аналогами);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемых земельных участков;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемых земельных участков;
- расчет рыночной стоимости земельных участков путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

В результате анализа рынка земельных участков районов, аналогичных оцениваемому, были выявлены объекты-аналоги информация по которым представлена ниже в таблице.

Таблица 5. Исходные данные для расчета рыночной стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты аналоги		
		1	2	3
Источник информации		http://www.kubandom.ru/land/details/13131/	Собственник Андрей, тел. 89183671211, http://www.kubandom.ru/land/details/11964/	http://www.kubandom.ru/land/details/16928/
Цена предложения руб.	Определяется	11 000 000	6 000 000	8 200 000
Площадь земельного участка сот.	350,33	1 300	1 000	1 400
Фактор продажа / предложение	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Оформленное право на земельный участок	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Юридические ограничения	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи/ предложения	Октябрь 2012 г.	Октябрь 2012 г.	Октябрь 2012 г.	Октябрь 2012 г.
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для обслуживания и эксплуатации объектов мехтока	возможно использование под сельскохозяйственное производство	возможно использование под сельскохозяйственное производство	возможно использование под сельскохозяйственное производство
Местоположение	РФ, Краснодарский край, Калининский район, х. Джумайловка, ул. Братьев Степановых, дом №26 "А"	РФ, Краснодарский край, ст. Динская	РФ, Краснодарский край, Динской район, ст. Васюринская	РФ, Краснодарский край, Абинский район, х. Нечаевский
Наличие улучшений	Нет	Нет	Нет	Нет
Тип покрытия подъездных путей	Асфальтобетонный	Гравий	Гравий	Гравий
Наличие коммуникаций	Электричество, водоснабжение, канализация	Имеется возможность подведения всех коммуникаций	Имеется возможность подведения всех коммуникаций	Имеется возможность подведения всех коммуникаций

Пояснение к корректировкам:

➤ *скидка к цене предложения:* При продаже всех аналогов, предполагалась типичная скидка, что уменьшает их стоимость по сравнению с оцениваемым объектом. Размер корректировки принят на основании рекомендуемых значений скидки на торг, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» авторы: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. 205 с. Нижний Новгород, 2011 г.

Таблица 6. Скидка на торг

№ п/п	Показатель	Среднее	Нижняя граница	Верхняя граница
1	Скидки на цены офисно-торговых объектов	12%	11%	13%
2	Скидки на арендные ставки офисно-торговых объектов	9%	8%	10%
3	Скидки на цены производственно-складских объектов	15%	14%	16%
4	Скидки на арендные ставки производственно-складских объектов	11%	10%	12%
5	Скидки на цены земельных участков под ИЖС	11%	10%	12%
6	Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	13%	11%	14%
7	Скидки на цены земельных участков под коммерческие объекты	13%	12%	14%
8	Скидки на цены земельных участков под производственно-складское назначение	15%	13%	16%
9	Скидки на цены земельных участков сельхозназначения	17%	15%	19%
10	Скидки на цены жилой недвижимости	7%	6%	8%

На основании данной таблицы скидка к цене предложения принята в размере 17%.

➤ *корректировка на вид права:* так как вид права на земельный участок объекта оценки – право аренды, а у объектов аналогов – право собственности, то в данных условиях необходимо применение корректировки. Размер корректировки определен методом парных продаж. Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Анализ рынка предложений на продажу земельных участков в Калининском и близлежащих районах не выявил достаточного количества объектов на праве аренды для применения метода попарных сравнений, поэтому Оценщиками, проанализирован рынок продажи земельных участков по г. Краснодару (как наиболее развитому рынку). Предполагаем, что данная зависимость сохранится и в других населенных пунктах Краснодарского края.

Таблица 7. Скидка на вид права

Параметры сравнения	Объекты сравнения	
	1	2
Источник информации	http://www.1rc.ru/1054726	http://krasnodar.krd.slando.ru/obyavlenie/uchastok-11-s-podkommertsiyu-ul-rossiyskaya-f-21m-ID5kxmb.html#64398c97;r:20;s:869
	8-918-452-02-85	8-989-826-84-27
Цена предложения, руб.	4 800 000	6 000 000
Площадь земельного участка, сот.	12,5	11
Объект сравнения	Земельный участок	Земельный участок
Стоимость за единицу площади,	384 000	545 455

руб./сот.		
Оформленное право на земельный участок	Аренда	Собственность
Условия продажи	Рыночные	Рыночные
Дата продажи	Июль 2012 г.	Июль 2012 г.
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под коммерцию	Под коммерцию
Месторасположение	РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ЧМР	РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская
Локальное месторасположение	Благоприятное	Благоприятное
Наличие коммуникаций	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Стоимость за единицу площади, руб./сот.	384 000	545 455
Разница в стоимости (собственность - аренда), %	41,06%	36,36%
Среднее арифметическое значение (аренда-собственность), %	39%	
Разница в стоимости (аренда-собственность), %	-29,11%	-26,67%
Среднее арифметическое значение (собственность - аренда), %	-28%	

Таким образом, к объектам-аналогам применяем понижающую корректировку в размере 28%.

➤ *корректировка на юридические ограничения:* корректировка не применялась, так как юридические ограничения объектов аналогов, так же как и объекта оценки – не выявлены;

➤ *корректировка на условия финансирования:* корректировка не применялась, так как условия финансирования объектов аналогов, так же как и объекта оценки – рыночные;

➤ *корректировка на дату предложения:* корректировка на дату предложения не применялась, так как дата оценки – октябрь 2012 г. и дата предложения к продаже объектов аналогов октябрь 2012 г.;

➤ *корректировка на категорию земель:* категория земли объектов-аналогов, также как и объекта оценки, - земли сельскохозяйственного назначения. В связи с чем, корректировка к объектам-аналогам не применялась;

➤ *корректировка на разрешенное использование:* разрешенное использование земельного участка объекта оценки сопоставимо с разрешенным использованием объектов – аналогов, в связи с чем, корректировка не применялась;

➤ *корректировка на местоположение:* Вводится корректировка на отличие величины цен, сложившихся на аналогичные объекты в месте расположения объекта оценки и местах расположения объектов-аналогов. Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его стоимость. Коммерчески выгодное местоположение объекта недвижимости обуславливает получение более высокого дохода его пользователем. Поэтому спрос на объекты, расположенные в центральной части города, а также близко к улицам с высокой транспортной доступностью выше, чем на аналогичные объекты, расположенные в менее оживленных местах. Это позволяет собственнику требовать справедливого увеличения стоимости за объекты расположенные в коммерчески привлекательных местах.

Месторасположение объектов-аналогов №№ 1-3 наиболее выгодное с точки зрения потенциального покупателя, чем местоположение объекта оценки – необходимо введение понижающей корректировки.

В данном отчете корректировка на местоположение рассчитывается бальным методом. Данный метод заключается в следующем:

1. На основании качественного анализа местоположения объектов недвижимости определяются основные ценообразующие показатели;
2. Каждому показателю экспертно назначается удельный вес по отношению к суммарному влиянию всех показателей;
3. Выбирается десятибалльная шкала, поскольку она достаточно точно способна отобразить градации влияния каждого показателя;
4. На основе анализа ценообразующих показателей, выполняется экспертная оценка каждого фактора по выбранной шкале путем присвоения соответствующего балла;
5. Далее определяется итоговый показатель местоположения – как сумма нормированных баллов, определенных по формуле:

$$R = \sum_{i=1}^n Ri * mi,$$

где:

R – вес показателя;

R_i – относительная оценка i-го показателя;

m₁ – размах шкалы, в пределах которой осуществляется оценка.

6. Размер корректировки определен через отношение итоговых показателей местоположения объектов-аналогов по отношению к объекту оценки в процентном выражении.

При определении привлекательности местоположения объекта оценки и объектов-аналогов Оценщиками принимались во внимание следующие характеристики:

1. Коммерческая привлекательность места расположения.
2. Транспортная доступность.
3. Близость к деловому центру.
4. Близость к транспортным магистралям.
5. Близость к производственным объектам.
6. Соответствие целевого использования функциональной зоне района.
7. Возможность целевого использования прилегающих участков для подъездов, стоянок и др. коммерческих целей
8. Совокупный экологический фактор.

Расчет поправки на местоположение представлен в таблице ниже.

Таблица 8. Корректировка на местоположение

Наименование показателя	Вес показателя	Оценка показателя							
		Объект оценки		Объект-аналог № 1		Объект-аналог № 2		Объект-аналог № 3	
		РФ, Краснодарский край, Калининский район, х. Джумайловка, ул. Братьев Степановых, дом №26 "А"		РФ, Краснодарский край, ст. Динская		РФ, Краснодарский край, Динской район, ст. Васюринская		РФ, Краснодарский край, Абинский район, х. Нечаевский	
Балл	Нормированный балл	Балл	Нормированный балл	Балл	Нормированный балл	Балл	Нормированный балл		
Коммерческая привлекательность места расположения	25%	5	1,25	7	1,75	6	1,5	5	1,25
Транспортная доступность	20%	6	1,2	7	1,4	7	1,4	6	1,2
Близость к деловому центру	10%	5	0,5	9	0,9	9	0,9	5	0,5
Близость к транспортным магистралям	10%	6	0,6	9	0,9	7	0,7	6	0,6
Близость к производственным объектам	5%	6	0,3	8	0,4	8	0,4	6	0,3
Соответствие целевого использования функциональной зоне района	10%	5	0,5	5	0,5	5	0,5	5	0,5
Возможность целевого использования прилегающих участков для подъездов, стоянок и др. коммерческих целей	10%	7	0,7	7	0,7	7	0,7	7	0,7
Совокупный экологический фактор	10%	5	0,5	5	0,5	5	0,5	5	0,5
Итоговый показатель местоположения	100%		5,55		7,05		6,6		5,55
Величина корректировки на местоположение					-21%		-16%		0%

➤ *корректировка на наличие строений на земельном участке:* На земельных участках объектов-аналогов отсутствуют строения под снос, в связи с чем, корректировка к объектам-аналогам не применялась;

➤ *корректировка на тип подъездных путей.* Как правило, объекты с асфальтированными подъездными путями более ликвидны, а, следовательно, являются более дорогостоящими из расчета на 1 сот. общей площади, чем объекты без асфальтированного подъезда. На основании анализа рынка аналогичной недвижимости и консультаций со специалистами риэлторами в Краснодарском крае (АН «Аякс-риэлт» т. 8 (861) 279-70-81, АН «Каян», т.(861) 279-44-44), можно заключить, что в районе расположения объекта оценки различие в типе покрытия подъездных путей в стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения не оказывает существенного влияния. В связи с этим, корректировка не применялась.

➤ *корректировка на наличие инженерных сетей на земельном участке:* в данном случае у всех объектов – аналогов, также как и у объекта оценки, имеется возможность подключения инженерных коммуникаций. Корректировка по этому элементу сравнения отсутствует.

Таблица 9. Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналоги		
			1	2	3
Цена предложения	руб.	Определяется	11 000 000	6 000 000	8 200 000
Площадь земельного участка	сот.	350,33	1 300	1 000	1 400
Фактор продажа / предложение		Продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировки			-17,0%	-17,0%	-17,0%
Скорректированная стоимость	руб.	Определяется	9 130 000	4 980 000	6 806 000
Единица сравнения					
Стоимость за единицу	руб./ сот.	Определяется	7 023	4 980	4 861
Внесение корректировок к единице сравнения					
Оформленное право на земельный участок		Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировки			-28%	-28%	-28%
Скорректированная стоимость	руб./ сот.	Определяется	5 057	3 586	3 500
Юридические ограничения		Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Корректировки			0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./ сот.	Определяется	5 057	3 586	3 500
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировки			0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./ сот.	Определяется	5 057	3 586	3 500
Дата продажи/ предложения		Октябрь 2012 г.	Октябрь 2012 г.	Октябрь 2012 г.	Октябрь 2012 г.
Корректировки			0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./ сот.	Определяется	5 057	3 586	3 500
Категория земель		земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Корректировки			0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./ сот.	Определяется	5 057	3 586	3 500
Разрешенное использование		для обслуживания и эксплуатации объек-	возможно использование под сельскохозяй-	возможно использование под сельскохозяй-	возможно использование под сельскохозяй-

ООО «Южное региональное бюро оценки»

		тов мехтока	ственное производство	ственное производство	ственное производство
Корректировки			0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./ сот.	Определяется	5 057	3 586	3 500
Местоположение		РФ, Краснодарский край, Калининский район, х. Джумайловка, ул. Братьев Степановых, дом №26 "А"	РФ, Краснодарский край, ст. Динская	РФ, Краснодарский край, Динской район, ст. Васюринская	РФ, Краснодарский край, Абинский район, х. Нечаевский
Корректировки			-21%	-16%	0%
Скорректированная стоимость	руб./ сот.	Определяется	3 995	3 012	3 500
Наличие улучшений		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировки			0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./ сот.	Определяется	3 995	3 012	3 500
Тип покрытия подъездных путей		Асфальтобетонный	Гравий	Гравий	Гравий
Корректировки			0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./ сот.	Определяется	3 995	3 012	3 500
Наличие коммуникаций		Электричество, водоснабжение, канализация	Имеется возможность подведения всех коммуникаций	Имеется возможность подведения всех коммуникаций	Имеется возможность подведения всех коммуникаций
Корректировки			0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./ сот.	Определяется	3 596	3 012	3 500
Среднеарифметическая стоимость			3 369 руб./ сот.		
Рыночная стоимость права аренды земельного участка площадью 35 033 кв.м., кадастровый номер 23:10:0501000:612			3 369 руб./ сот. * 350,33 сот. = 1 180 262 руб.		
Рыночная стоимость права аренды земельного участка площадью 35 033 кв.м., кадастровый номер 23:10:0501000:612 с учетом округления			1 180 000 руб.		

Доходный подход предполагает в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России №1102-р от 10.04.03, применение трех методов:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Методы применяются для оценки как застроенных, и незастроенных земельных участков.

Данный метод невозможно применить при расчете рыночной стоимости земельного участка, так как отсутствует информация о сдаче в аренду объектов, аналогичных оцениваемым по конструктивному, объемно-планировочному решению, состоянию и прочим факторам.

В связи с вышесказанным, доходный подход при определении рыночной стоимости земельного участка под объектом оценки не используется.

Сравнительный подход является наиболее надежным, и результаты, полученные при использовании метода сравнительного подхода, наиболее достоверными.

Ввиду того что не применялись затратный и доходный подходы, стоимость, определенная сравнительным подходом, равна рыночной стоимости права аренды земельного участка.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка, площадью 35 033 кв.м., расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, Калининский район, х. Джумаиловка, ул. Братьев Степановых, дом №26 «А» по состоянию на 10 октября 2012 г. с учетом округления составит:

1 180 000

(Один миллион сто восемьдесят тысяч) рублей.

10.1.2. Оценка стоимости затрат на замещение объекта недвижимости

Под стоимостью затрат на замещение объекта оценки понимается сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Для расчета стоимости нового строительства объекта оценки в данном отчете выбран метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 м² полезной площади, 1м³ строительного объема, 1п.м., км и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта. Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

$$C = C_{in} \times N \times K_{рэк} \times K_k \times K_{изм} \times K_{об} \times K_{сейсм} \times K_{ндс} \times K_{пп},$$

где:

C_{in} - стоимость единицы потребительских свойств;

N - количество единиц потребительских свойств;

K – корректирующие коэффициенты.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения **C_{in}** используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники содержат статистические данные по рынку недвижимости, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий и сооружений приводятся для строений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты. При этом, если исследуемое здание больше, чем базовое, единичная цена обычно ниже, и наоборот. К нормативной базе метода укрупнен-

ных обобщенных показателей стоимости относятся также сборники УПВС и УПСС, содержащие данные о восстановительной стоимости типовых объектов.

В настоящем отчете использовались сборники УПВС №№ 13, 18 и 26.

Расчет стоимости строительства объектов оценки приведен ниже в таблице.

Таблица 10. Расчет величины затрат на замещение оцениваемых объектов, без учета износа и устареваний

№ п/п	Наименование	Обоснование	Ед. изм.	Коли- че- ство	Стои- мость ед. изм. в ценах 1969 г., руб.	Кoeff. перехо- да в це- ны 1984 г.	К кли- мат.	К кон- стр.	К инж .	К сейс м.	Ко- эфф. пере- хода в цены мая 2012г.	ПП	НДС	Стои- мость ед. изм. в ценах января 2012 г., руб.	Стоимость строи- тельства на дату оценки (затраты на замеще- ние), руб.
1	Зерносушилка, лит. М														5 665 383
1.1	сушилка	Сб. №13, табл. 65а	м3	2 481	13,2	1,227	0,99	1,00	1,00	1,03	97,54	1,00	1,18	1 901	4 716 381
1.2	топка	Сб. №13, табл. 65б	1 объ- ект	1	6590	1,227	0,99	1,00	1,00	1,03	97,54	1,00	1,18	949 002	949 002
2	Склад № 4, лит. А	Сб. №26, том I, отдел II, табл. 124б	м3	9 020	10,8	1,227	0,92	1,00	0,96	1,03	97,54	1,00	1,18	1 387	12 510 740
4	Склад № 5, лит. Е	Сб. №26, том I, отдел II, табл. 172а	м3	1 392	5,8	1,227	0,92	1,00	1,00	1,03	97,54	1,00	1,18	776	1 080 192
5	Комбикормо- вый цех, лит. Л	Сб. №18, отдел I, табл. 34а	м3	224	14,5	1,227	0,94	1,00	1,00	1,03	97,54	1,00	1,18	1 983	444 192
6	Лаборатория, лит. С	Сб. №18, отдел II, табл. 61а	м3	18	36,2	1,227	0,94	1,00	0,97	1,03	97,54	1,00	1,18	4 801	86 418
7	Склад № 2, лит. В	Сб. №26, том I, отдел II, табл. 171а	м3	3 746	9,6	1,227	0,92	1,00	1,00	1,03	97,54	1,00	1,18	1 285	4 813 610
8	Сушилка, лит. Н														4 756 705
8.1	сушилка	Сб. №13, табл. 65а	м3	2 003	13,2	1,227	0,99	1,00	1,00	1,03	97,54	1,00	1,18	1 901	3 807 703
8.2	топка	Сб. №13, табл. 65б	1 объ- ект	1	6590	1,227	0,99	1,00	1,00	1,03	97,54	1,00	1,18	949 002	949 002
9	Весовая с кон- торой, лит. Ж, ж														
9.2	контора	Сб. №18, отдел II, табл. 43а	м3	72	36,9	1,227	0,94	1,00	0,94	1,03	97,54	1,00	1,18	4 743	341 496
12	Склад № 3, лит. Д	Сб. №26, том I, отдел II, табл. 172а	м3	7 491	5,8	1,227	0,92	1,00	1,00	1,03	97,54	1,00	1,18	776	5 813 016
15	Склад № 1, лит. Б	Сб. №26, том I, отдел II, табл. 171а	м3	3 716	9,6	1,227	0,92	1,00	1,00	1,03	97,54	1,00	1,18	1 285	4 775 060

ООО «Южное региональное бюро оценки»

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Обоснование</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Коли- че- ство</i>	<i>Стои- мость ед. изм. в ценах 1969 г., руб.</i>	<i>Кoeff. перехо- да в це- ны 1984 г.</i>	<i>К кли- мат.</i>	<i>К кон- стр.</i>	<i>К инж .</i>	<i>К сейс м.</i>	<i>Ко- эфф. пере- хода в цены мая 2012г.</i>	<i>ПП</i>	<i>НДС</i>	<i>Стои- мость ед. изм. в ценах января 2012 г., руб.</i>	<i>Стоимость строи- тельства на дату оценки (затраты на замеще- ние), руб.</i>
16	Весовая с кон- торой, лит. Р, р	Сб. №13, табл. 80	1 объ- ект	1	7000	1,227	0,99	1,00	1,00	1,03	97,54	1,00	1,18	1 008 045	1 008 045
	Итого:														41 294 857

Описание коэффициентов:

Коэффициент перехода в цены 1984 г.

Для перевода цен 1969 г. в цены 1984 г. были применены следующие коэффициенты согласно Постановлению Госстроя СССР № 94 от 11.05.83 г.:

1,18 – индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ;

1,04 - территориальный коэффициент для Краснодарского края.

Коэффициент перехода от цен 1969 г. в цены 1984 г. составит: $1,18 \times 1,04 = 1,227$

Кклим - корректирующий коэффициент на региональное-климатическое различие в уровне цен. Определен согласно общей части (или вводных указаний) сборника УПВС.

Кк - корректирующий коэффициент на различие в конструктивном решении объекта оценки и объекта аналога (группа капитальности, отсутствие части наружных стен). Определен согласно общей части (или вводных указаний) сборников УПВС.

Кинж - корректирующий коэффициент на различие в уровне инженерного обеспечения определен согласно рекомендаций сборника УПВС, расчет приведен ниже в таблице.

Таблица 11. Расчет корректировки на отсутствие инженерных коммуникаций объекта оценки - Склад № 4, лит. А

<i>Наименование</i>	<i>Удельный вес каждого элемента в общем объеме внутренних санитарно-технических и электротехнических устройств, %</i>	<i>Удельный вес конструктивных элементов, имеющих у объекта-аналога, %</i>	<i>Приведенный удельный вес конструктивных элементов, имеющих у объекта-аналога, %</i>	<i>Удельный вес внутренних сантехнических и электротехнических устройств, к общему объему объекта-аналога</i>	<i>Удельный вес внутренних санитарно-технических и электротехнических устройств, %</i>
Центральное отопление	24	24	31,58	7	2,21
Вентиляция	6	6	7,89		0,55
Водопровод	10	10	13,16		0,92
Горячее водоснабжение	10	-	-		-
Канализация	12	12	15,79		1,11
Газоснабжение	6	-	-		-
Электроосвещение	24	24	31,58		2,21
Радио	2	-	-		-
Телефон	4	-	-		-
Телевидение	2	-	-		-
Итого:	100	76	100		7
Удельный вес недостающих сантехнических элементов, %					4,24
Величина корректировки (Кинж), на отсутствие у объекта оценки части инженерных систем по сравнению с объектом аналогом.					0,96

Таблица 12. Расчет корректировки на отсутствие инженерных коммуникаций объекта оценки - Лаборатория, лит. С

<i>Наименование</i>	<i>Удельный вес каждого элемента в общем объеме внутренних санитарно-технических и электротехнических устройств (Общественные здания), %</i>	<i>Удельный вес конструктивных элементов, имеющих у объекта-аналога, %</i>	<i>Приведенный удельный вес конструктивных элементов, имеющих у объекта-аналога, %</i>	<i>Удельный вес внутренних сантехнических и электротехнических устройств, к общему объему объекта-аналога</i>	<i>Удельный вес внутренних санитарно-технических и электротехнических устройств, %</i>
Центральное отопление	24	24	31,58	4	1,26
Вентиляция	6	6	7,89		0,32
Водопровод	10	10	13,16		0,53
Горячее водоснабжение	10	-	-		-
Канализация	12	12	15,79		0,63
Газоснабжение	6	-	-		-

ООО «Южное региональное бюро оценки»

Электроосвещение	24	24	31,58		1,26
Радио	2	-	-		-
Телефон	4	-	-		-
Телевидение	2	-	-		-
Итого:	100	76	100,00		4
Удельный вес недостающих сантехнических элементов, %					2,74
Величина корректировки (Кинж), на отсутствие у объекта оценки части инженерных систем по сравнению с объектом аналогом.					0,97

Таблица 13. Расчет корректировки на отсутствие инженерных коммуникаций объекта оценки – котора ввесовой, литер ж

Наименование	Удельный вес каждого элемента в общем объеме внутренних санитарно-технических и электротехнических устройств (Общественные здания), %	Удельный вес конструктивных элементов, имеющих у объекта-аналога, %	Приведенный удельный вес конструктивных элементов, имеющих у объекта-аналога, %	Удельный вес внутренних сантехнических и электротехнических устройств, к общему объему объекта-аналога	Удельный вес внутренних санитарно-технических и электротехнических устройств, %
Центральное отопление	24	24	31,58	22	6,95
Вентиляция	6	6	7,89		1,74
Водопровод	10	10	13,16		2,89
Горячее водоснабжение	10	-	-		-
Канализация	12	12	15,79		3,47
Газоснабжение	6	-	-		-
Электроосвещение	24	24	31,58		6,95
Радио	2	-	-		-
Телефон	4	-	-		-
Телевидение	2	-	-		-
Итого:	100	76	100,00		22
Удельный вес недостающих сантехнических элементов, %					6,36
Величина корректировки (Кинж), на отсутствие у объекта оценки части инженерных систем по сравнению с объектом аналогом.					0,94

Ксейсм - приведен коэффициент на различие в сейсмичности - определен согласно общей части (или вводных указаний) сборника УПВС.

Кизм - приведен коэффициент изменения цен на дату оценки - индекс рыночного удорожания.

Для пересчета с базовой цены в цены, действующие на момент оценки, применяется индекс рыночного удорожания, который представляет собой отношение стоимости продукции, работ и ресурсов в текущем уровне цен к их же стоимости в базисном уровне:

$$И \text{ тек/баз} = С \text{ тек}/С \text{ баз}$$

Источником информации о текущем уровне цен на строительно-монтажные работы в данном случае является Письмо Департамента строительства Краснодарского края от 07.08.2012 г. № 67-3509/12-01-06 "Об индексах на 3 квартал 2012 года": индекс изменения сметной стоимости строительства на 1 квартал 2012 г. составит 97,54.

Кндс - приведен коэффициент по учету НДС (18%).

Кпп - приведен коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя. Учитывая текущую кризисную ситуацию в экономике, значение прибыли инвестора (предпринимателя) минимально или равно нулю. В связи с этим, в данном Отчете прибыль предпринимателя не учитывается.

Размер стоимости затрат на замещение объектов оценки - Весовая, лит. Ж и навесы определен методом количественного обследования.

Метод количественного обследования является базой для применения вышеизложенных методик расчета восстановительной стоимости и показывает наиболее точные результаты по сравнению с ними, однако является наиболее трудоемким и требующим, от оценщика углубленной теоретической подготовки и значительного практического опыта.

Метод количественного обследования основан на детальном количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства объекта в целом. Кроме расчета прямых затрат, необходим учет накладных расходов и иных затрат. Иными словами, составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Данный метод определения стоимости формируется двумя способами:

- суммирование по видам работ;
- суммирование по частям здания (сооружения).

Сущность использования укрупненных элементных показателей стоимости заключается в расчете стоимости строительства как суммы стоимостей возведения основных элементов здания: фундаментов, стен, перекрытия, крыши, инженерного оборудования и т.д. Эти стоимости определяются по справочным данным об укрупненных сметных стоимостях частей зданий или видов работ. Объемы работ (конструктивных элементов) определяются по данным обмера при техническом обследовании.

Определение стоимости суммированием по видам работ выполняется по формуле:

$$СС = И \times \Sigma (Сi \times Vi) + КИ + ПП,$$

где:

И - индекс удорожания стоимости строительства на весь комплекс работ по зданию (сооружению);

Сi - укрупнённый показатель стоимости на вид работ, определяется по сборникам УПВС ВР, УСН ВР, Ко-Инвест и т.п.;

Vi - объём вида работ;

КИ - косвенные издержки, не учитываемые нормативами прочих затрат;

ПП - прибыль предпринимателя - представляет собой доход, отражающий вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта (определен выше).

К нормативной базе метода укрупненных обобщенных показателей стоимости относится Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест. В процессе оценки нами использовался выпуск № 76, раздел 5 «Укрупнённые стоимостные показатели по видам работ». При этом данные расценки приведены для условий строительства в Московской области, поэтому полученный результат необходимо скорректировать на региональный коэффициент для Краснодарского края, который определен согласно Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», выпуск № 76, раздел 8.2. В данном сборнике цены приведены по состоянию на июнь 2011 г.

Для пересчета в текущий уровень цен нами был использован индекс рыночного удорожания. Формула расчета индекса рыночного удорожания приведена ниже:

$$И \text{ тек/баз} = С \text{ тек/С баз}$$

Для перехода с уровня цен июня 2011 г. в цены на дату оценки – октябрь 2012 года использовалась информации межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» № 76 раздел 2.6.

Расчет стоимости строительства методом количественного обследования приведен ниже в табличной форме.

Таблица 14. Расчет стоимости строительства - Весовая, лит. Ж

№ п/п	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во	Стоимость единицы, руб.	Общая стоимость, руб.
1	Разработка грунта вручную	100 м3	0,0160	27 772	444,35
2	Разработка грунта бульдозером	1000 м3	0,0007	10 852	8,05
3	Уплотнение грунтовых оснований	1000 м2	0,0742	89 677	6 654,03
4	Устройство подстилающих слоев оснований из щебня	м3	0,7420	1 520	1 127,84
5	Устройство бетонных фундаментов	100 м3	0,0160	687 584	11 001,34
6	Устройство бетонных полов	100 м2	0,742	22 187	16 462,75
7	Монтаж металлоконструкций колонн, балок, прогонов, ферм	1 т	1,139	68 740	78 294,86
8	Обшивка готового каркаса перегородок	100 м2	2,352	28 879	67 923,41
9	Устройство покрытий асбестоцементными листами обычного профиля	100 м2	0,7420	42 847	31 792,47
	Итого:				213 709
	С учетом коэффициента на сейсмичность	Ксейсм =	1		213 709
	С учётом регионального коэффициента на условия Краснодарского края	Крег =	0,817		174 600
	С учётом коэффициента перевода в цены на дату оценки	Кинф =	1,1153		194 732
	Итого по смете:				194 732
	С учетом прибыли предпринимателя	Кпп =	1		194 732
	С учетом НДС, 18%	Кндс =	1,18		229 783
	Всего по смете с учетом НДС				229 783

Таблица 15. Расчет стоимости строительства Навес тока, лит. Г2

№ п/п	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во	Стоимость единицы, руб.	Общая стоимость, руб.
1	Разработка грунта вручную	100 м3	0,0192	27 772	533,22

ООО «Южное региональное бюро оценки»

2	Разработка грунта бульдозером	1000 м3	0,0014	10 852	15,63
3	Уплотнение грунтовых оснований	1000 м2	0,1440	89 677	12 913,49
4	Устройство подстилающих слоев оснований из щебня	м3	1,4400	1 520	2 188,80
5	Устройство бетонных фундаментов	100 м3	0,0192	687 584	13 201,61
6	Устройство бетонных полов	100 м2	1,440	22 187	31 949,28
7	Монтаж металлоконструкций колонн, балок, прогонов, ферм	1 т	1,161	68 740	79 807,14
8	Устройство покрытий асбестоцементными листами обычного профиля	100 м2	1,4400	42 847	61 699,68
	Итого:				202 309
	С учетом коэффициента на сейсмичность	Ксейсм =	1		202 309
	С учётом регионального коэффициента на условия Краснодарского края	Крег =	0,817		165 286
	С учётом коэффициента перевода в цены на дату оценки	Кинф =	1,1153		184 344
	Итого по смете:				184 344
	С учетом прибыли предпринимателя	Кпп =	1		184 344
	С учетом НДС, 18%	Кндс =	1,18		217 526
	Всего по смете с учетом НДС				217 526

Таблица 16. Расчет стоимости строительства Навес, лит. И

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование работ и затрат</i>	<i>Единица измерения</i>	<i>Кол-во</i>	<i>Стоимость единицы, руб.</i>	<i>Общая стоимость, руб.</i>
1	Разработка грунта вручную	100 м3	0,0720	27 772	1 999,58
2	Разработка грунта бульдозером	1000 м3	0,0155	10 852	168,31
3	Уплотнение грунтовых оснований	1000 м2	1,5510	89 677	139 089,03
4	Устройство подстилающих слоев оснований из щебня	м3	15,5100	1 520	23 575,20
5	Устройство бетонных фундаментов	100 м3	0,0720	687 584	49 506,05
6	Устройство бетонных полов	100 м2	15,510	22 187	344 120,37
7	Монтаж металлоконструкций колонн, балок, прогонов, ферм	1 т	6,053	68 740	416 083,22
8	Устройство покрытий асбестоцементными листами обычного профиля	100 м2	15,5100	42 847	664 556,97
	Итого:				1 639 099
	С учетом коэффициента на сейсмичность	Ксейсм =	1		1 639 099
	С учётом регионального коэффициента на условия Краснодарского края	Крег =	0,817		1 339 144
	С учётом коэффициента перевода в цены на дату оценки	Кинф =	1,1153		1 493 547
	Итого по смете:				1 493 547
	С учетом прибыли предпринимателя	Кпп =	1		1 493 547
	С учетом НДС, 18%	Кндс =	1,18		1 762 385
	Всего по смете с учетом НДС				1 762 385

Таблица 17. Расчет стоимости строительства Навес крытый № 2, лит. К

№ п/п	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во	Стоимость единицы, руб.	Общая сто- имость, руб.
1	Разработка грунта вручную	100 м3	0,0768	27 772	2 132,89
2	Разработка грунта бульдозером	1000 м3	0,0167	10 852	181,07
3	Уплотнение грунтовых оснований	1000 м2	1,6685	89 677	149 626,07
4	Устройство подстилающих слоев оснований из щебня	м3	16,6850	1 520	25 361,20
5	Устройство бетонных фундаментов	100 м3	0,0768	687 584	52 806,45
6	Устройство бетонных полов	100 м2	16,685	22 187	370 190,10
7	Монтаж металлоконструкций колонн, балок, прогонов, ферм	1 т	6,441	68 740	442 754,34
8	Устройство покрытий асбестоцементными листами обычного профиля	100 м2	16,6850	42 847	714 902,20
	Итого:				1 757 954
	С учетом коэффициента на сейсмичность	Ксейсм =	1		1 757 954
	С учётом регионального коэффициента на условия Краснодарского края	Крег =	0,817		1 436 249
	С учётом коэффициента перевода в цены на дату оценки	Кинф =	1,1153		1 601 848
	Итого по смете:				1 601 848
	С учетом прибыли предпринимателя	Кпп =	1		1 601 848
	С учетом НДС, 18%	Кндс =	1,18		1 890 181
	Всего по смете с учетом НДС				1 890 181

Таблица 18. Расчет стоимости строительства Навес крытый № 3, лит. З

№ п/п	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во	Стоимость единицы, руб.	Общая стоимость, руб.
1	Разработка грунта вручную	100 м3	0,0240	27 772	666,53
2	Разработка грунта бульдозером	1000 м3	0,0070	10 852	75,53
3	Уплотнение грунтовых оснований	1000 м2	0,6960	89 677	62 415,19
4	Устройство подстилающих слоев оснований из щебня	м3	6,9600	1 520	10 579,20
5	Устройство бетонных фундаментов	100 м3	0,0240	687 584	16 502,02
6	Устройство бетонных полов	100 м2	6,960	22 187	154 421,52
7	Монтаж металлоконструкций колонн, балок, прогонов, ферм	1 т	2,400	68 740	164 976,00
8	Устройство покрытий асбестоцементными листами обычного профиля	100 м2	6,9600	42 847	298 215,12
	Итого:				707 851
	С учетом коэффициента на сейсмичность	Ксейсм =	1		707 851
	С учётом регионального коэффициента на условия Краснодарского края	Крег =	0,817		578 314
	С учётом коэффициента перевода в цены на дату оценки	Кинф =	1,1153		644 994

Итого по смете:				644 994
С учетом прибыли предпринимателя	Кпп =	1		644 994
С учетом НДС, 18%	Кндс =	1,18		761 093
Всего по смете с учетом НДС				761 093

Стоимость затрат на строительство объектов оценки: ЗАВ-40, литер Г-1, инв.№00002296 и ЗАВ-40, инв.№00002297 определена на основании данных Компании ООО "Рос-Агро", Россия, г. Воронеж, Московский проспект, д.97, оф. 328, <http://rosagro2010.ru>. Стоимость затрат на изготовление ЗАВ-40 представлена ниже в таблице.

Таблица 19.

<i>Виды работ</i>	<i>Сумма в том числе НДС, руб.</i>
Металлоконструкции ЗАВ-40	1 371 930
Монтаж металлоконструкции ЗАВ-40	548 772
Оборудование и материалы	1 883 220
Монтаж и пуско-наладочные работы оборудования	564 966
Общестроительные работы	138 300
Отделочные работы	171 500
Всего по смете:	4 678 688

Таким образом, стоимость затрат на строительство ЗАВ-40 составит:
4 678 688 руб. – (1 883 220 руб. + 564 966 руб.) = 2 230 502 руб.

10.1.3. Определение износа объекта оценки

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его отребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов.

Каждое здание и сооружение характеризуется определенными эксплуатационными качествами: прочностью и устойчивостью конструкций, их теплозащитными качествами, герметичностью, звукоизолирующей способностью и т.д.

Построенные здания и сооружения под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость сооружений и зданий оказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное или моральное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешний износ (изменение привлекательности оцениваемого объекта с точки зрения изменения внешнего окружения). Накопленный износ – это совокупное значение физического, функционального и внешнего износов.

Определение накопленного износа методом разбивки осуществляется посредством деления износа на три различных компонента: физический износ, функциональный износ и внешний износ.

Накопленный (совокупный) износ определяется по формуле:

$$И_{н} = 1 - (1 - И_{физ}) \times (1 - И_{функ}) \times (1 - И_{внеш}), \text{ где:}$$

$И_{физ}$ – физический износ, %;

$И_{функ}$ – функциональный износ, %;

$И_{внеш}$ – внешний износ, %.

Под **физическим износом** конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), сооружения или здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости,

надежности и т. д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их стоимости строительства.

Расчет физического износа части объектов оценки проведен методом износа отдельных конструктивных элементов после натурного обследования и представлен в нижеследующих таблицах.

Таблица 20. Определение физического износа Склад № 4, лит. А

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование конструктивных элементов здания</i>	<i>Удельный вес конструктивных элементов, %</i>	<i>Удельный вес конструктивных элементов с учетом недостающих частей, %</i>	<i>Приведенный удельный вес конструктивных элементов, %</i>	<i>Износ по элементам, % по состоянию на дату оценки</i>	<i>Удельный износ, % по состоянию на дату оценки</i>
1	Фундаменты	20	20	21,33	40	8,53
2	Стены и перегородки	23	23	24,53	40	9,81
3	Перекрытия и покрытие	15	15	16,00	50	8,00
4	Кровли	9	9	9,60	50	4,80
5	Полы	9	9	9,60	50	4,80
6	Проемы	4	4	4,27	60	2,56
7	Металлоконструкции	2	0	0,00	0	0,00
8	Отделочные работы	1	1	1,07	50	0,53
9	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	7	2,76	2,94	60	1,77
10	Прочие работы	10	10	10,67	70	7,47
	Итого:	100	93,76	100		48

Таблица 21. Определение физического износа Склад № 5, лит. Е

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование конструктивных элементов здания</i>	<i>Удельный вес конструктив- ных элементов, %</i>	<i>Износ по элементам, % по состоянию на дату оценки</i>	<i>Удельный износ, % по состоянию на дату оценки</i>
1	Фундаменты	16	40	6,40
2	Стены и перегородки	29	40	11,60
4	Кровли	17	40	6,80
5	Полы	24	50	12,00
6	Проемы	4	60	2,40
7	Отделочные работы	2	60	1,20
8	Электроосвещение	1	50	0,50
9	Прочие работы	7	60	4,20
	Итого:	100		45

Таблица 22. Определение физического износа Комбикормовый цех, лит. Л

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование конструктивных элементов здания</i>	<i>Удельный вес конструктивных элементов, %</i>	<i>Износ по элементам, % по состоянию на дату оценки</i>	<i>Удельный износ, % по состоянию на дату оценки</i>
1	Фундаменты	22	40	8,80
2	Стены и перегородки	30	40	12,00
	Перекрытия и покрытия	17	50	8,50
4	Кровли	6	50	3,00
5	Полы	9	40	3,60
6	Проемы	6	50	3,00
7	Отделочные работы	1	50	0,50
8	Электроосвещение	3	50	1,50
9	Прочие работы	6	60	3,60
	Итого:	100		45

Таблица 23. Определение физического износа Лаборатория, лит. С

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование конструктивных элементов здания</i>	<i>Удельный вес конструктивных элементов, %</i>	<i>Удельный вес конструктивных элементов с учетом недостающих частей, %</i>	<i>Приведенный удельный вес конструктивных элементов, %</i>	<i>Износ по элементам, % по состоянию на дату оценки</i>	<i>Удельный износ, % по состоянию на дату оценки</i>
1	Фундаменты	18	18	18,51	40	7,40
2	Стены и перегородки	36	36	37,01	40	14,81
3	Перекрытия и покрытие	8	8	8,23	50	4,11
4	Кровли	7	7	7,20	50	3,60
5	Полы	8	8	8,23	50	4,11
6	Проемы	5	5	5,14	40	2,06
7	Отделочные работы	9	9	9,25	50	4,63
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	4	1,26	1,30	50	0,65
9	Прочие работы	5	5	5,14	60	3,08
	Итого:	100	97,26	100		44

Таблица 24. Определение физического износа Склад № 2, лит. В

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование конструктивных элементов здания</i>	<i>Удельный вес конструктив- ных элементов, %</i>	<i>Износ по элементам, % по состоянию на дату оценки</i>	<i>Удельный износ, % по состоянию на дату оценки</i>
1	Фундаменты	17	40	6,80
2	Стены и перегородки	19	40	7,60
4	Кровли	25	50	12,50
5	Полы	9	40	3,60
6	Проемы	11	60	6,60
7	Отделочные работы	1	60	0,60
8	Электроосвещение	3	50	1,50
9	Прочие работы	15	60	9,00
	Итого:	100		48

Таблица 25. Определение физического износа Здание конторы весовой литер ж

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование конструктивных элементов здания</i>	<i>Удельный вес конструктивных элементов, %</i>	<i>Удельный вес кон- структивных эле- ментов с учетом недостающих частей, %</i>	<i>Приведенный удельный вес конструктивных элементов, %</i>	<i>Износ по элементам, % по состоянию на дату оценки</i>	<i>Удельный износ, % по состоянию на дату оценки</i>
1	Фундаменты	5	5	5,34	30	1,60
2	Стены и перегородки	26	26	27,77	30	8,33
3	Перекрытия и покрытие	16	16	17,09	30	5,13
4	Кровли	4	4	4,27	30	1,28
5	Полы	9	9	9,61	30	2,88
6	Проемы	10	10	10,68	20	2,14
7	Отделочные работы	6	6	6,41	30	1,92
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	22	15,64	16,70	40	6,68
9	Прочие работы	2	2	2,14	30	0,64
	Итого:	100	93,64	100,00		31

Таблица 26. Определение физического износа Склад № 3, лит. Д

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование конструктивных элементов здания</i>	<i>Удельный вес конструктивных элементов, %</i>	<i>Удельный вес кон- структивных эле- ментов с учетом недостающих частей, %</i>	<i>Приведенный удельный вес конструктивных элементов, %</i>	<i>Износ по элементам, % по состоянию на дату оценки</i>	<i>Удельный износ, % по состоянию на дату оценки</i>
1	Фундаменты	20	20	20,89	40	8,35
2	Стены и перегородки	23	23	24,02	40	9,61
3	Перекрытия и покрытие	15	15	15,66	50	7,83
4	Кровли	9	9	9,40	40	3,76
5	Полы	9	9	9,40	50	4,70
6	Проемы	4	4	4,18	50	2,09
7	Металлоконструкции	2	2	2,09	40	0,84
8	Отделочные работы	1	1	1,04	50	0,52
9	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	7	3	2,88	50	1,44
10	Прочие работы	10	10	10,44	60	6,27
	Итого:	100	95,76	100,00		45

Таблица 27. Определение физического износа Склад № 1, лит. Б

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование конструктивных элементов здания</i>	<i>Удельный вес конструктивных элементов, %</i>	<i>Износ по элементам, % по состоянию на дату оценки</i>	<i>Удельный износ, % по состоянию на дату оценки</i>
1	Фундаменты	17	40	6,80
2	Стены и перегородки	19	40	7,60
4	Кровли	25	50	12,50
5	Полы	9	50	4,50
6	Проемы	11	50	5,50
7	Отделочные работы	1	50	0,50
8	Электроосвещение	3	50	1,50
9	Прочие работы	15	60	9,00
	Итого:	100		48

Для остальных объектов оценки физический износ определен экспертным методом. Определение износа экспертным методом было проведено в соответствии с методическими рекомендациями и шкалой экспертных оценок, разработанными МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова, представленных ниже.

Таблица 28. Определение физического износа зданий экспертным путем.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния	Стоимость капремонта % от восстановительной стоимости
0-5	Отличное	Повреждений нет. Могут производиться текущие ремонты. Капитальный ремонт не требуется.	0
5-20	Очень хорошее	Видимых повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	до 10
21-40	Хорошее	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразно произвести именно сейчас.	15-30
41-60	Удовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	40-80
61-80	Неудовлетворительное	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов	90-120

На основании вышеприведенной шкалы физический износ определен на основании осмотра объектов оценки и представлен ниже в таблице.

Таблица 29. Определение физического износа зданий экспертным путем.

№ п/п	Наименование по данным бухгалтерского учета	Наименование	Техническое состояние	Физический износ, %
1	Зерносушилка, литер М, инв.№00002306	Зерносушилка, лит. М	Удовлетворительное	60
3	ЗАВ-40, литер Г-1, инв.№00002296	ЗАВ-40, лит. Г1	Удовлетворительное	60
8	Сушилка, литер Н, инв.№00002312	Сушилка, лит. Н	Удовлетворительное	60
9.1	Весовая с конторой, литер Ж, ж, инв.№00002303	весовая лит. Ж	Хорошее	40
10	Навес тока, литер Г-2, инв.№00002298	Навес тока, лит. Г2	Неудовлетворительное	70
11	Навес, литер И, инв.№00002300	Навес, лит. И	Удовлетворительное	50
13	Навес крытый №2, литер К, инв.№00002301	Навес крытый № 2, лит. К	Удовлетворительное	50
14	Навес крытый №3, литер З, инв.№00002302	Навес крытый № 3, лит. З	Удовлетворительное	50
16	Весовая с конторой, литер Р, р, инв.№00002304	Весовая с конторой, лит. Р, р	Неудовлетворительное	80
17	ЗАВ-40, инв.№00002297	Зерноочистительный агрегат ЗАВ-40	Удовлетворительное	60

Функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается недостаточностью или чрезмерностью размеров здания, компоновки или устареванием механического оборудования. О функциональном устаревании говорят, когда конструкция объекта не соответствует современным рыночным требованиям. Для решения задач оценки функциональный износ определяется Оценщиками как «потеря в стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а так же качественными недостатками использованных материалов». Признаком функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

У объектов оценки присутствует функциональный износ, который в настоящем отчете определялся на основании шкалы экспертных оценок функционального устаревания. Для оценки функционального устаревания был проведен анализ соответствия технологии производства, связанной с оцениваемыми зданиями, и анализ соответствия объектов современным строительным нормам.

Таблица 30. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента функционального износа.

<i>Описание</i>	<i>Оценка</i>	<i>Износ, %</i>
Технология производства и производственный цикл, связанные со зданиями, соответствует российским и мировым стандартам. Соответствует современным строительным нормам.	Современное	0
Технология производства и производственный цикл, связанные со зданиями, вполне конкурентоспособны, но имеются современные схемы производства, отличающиеся второстепенными характеристиками. Не соответствует современным строительным нормам по некоторым параметрам, но может эксплуатироваться.	Незначительное устаревание	До 10
Конкурентоспособно, но имеются производственные схемы, связанные со зданиями, незначительно лучшие по основным параметрам. Не соответствует современным строительным нормам по некоторым параметрам, но может эксплуатироваться при проведении ряда работ по устранению несоответствий.	Среднее устаревание	15-35
Не конкурентоспособный производственный цикл, связанный со зданиями, значительно уступающий современным образцам по основным параметрам. Не соответствует современным строительным нормам по существенным параметрам, но может эксплуатироваться при проведении работ по устранению несоответствий.	Сильное устаревание	40-70
Технология производства и производственный цикл, связанные со зданиями, безнадежно устарели. Не соответствует современным строительным нормам по существенным параметрам, не может эксплуатироваться.	Безнадежное устаревание	75-100

В виду того, что оцениваемые объекты построены в 1980-х годах и не соответствуют некоторым современным строительным нормам, функционально уступают современным строениям аналогичного назначения, в результате чего для их нормальной эксплуатации требуются дополнительные расходы на приведение в соответствие к рыночным требованиям, - оцениваемым объектам присущ функциональный износ. Оценка функционального устаревания оцениваемых объектов представлена ниже в таблице.

Таблица 31. Определение функционального износа объектов оценки.

№ п/п	Наименование по данным бухгалтерского учета	Наименование по данным технического паспорта	Функциональный износ, %
1	Зерносушилка, литер М, инв.№00002306	Зерносушилка, лит. М	50
2	Склад №4, литер А, инв.№00002309	Склад № 4, лит. А	30
3	ЗАВ-40, литер Г-1, инв.№00002296	ЗАВ-40, лит. Г1	0
4	Склад №5, литер Е, инв.№00002308	Склад № 5, лит. Е	30
5	Комбикормовый цех, литер Л, инв.№00002310	Комбикормовый цех, лит. Л	20
6	Лаборатория, литер С, инв.№00002299	Лаборатория, лит. С	20
7	Склад №2, литер В, инв.№00002311	Склад № 2, лит. В	30
8	Сушилка, литер Н, инв.№00002312	Сушилка, лит. Н	50
9	Весовая с конторой, литер Ж, ж, инв.№00002303	Весовая с конторой, лит. Ж, ж	0
10	Навес тока, литер Г-2, инв.№00002298	Навес тока, лит. Г2	0
11	Навес, литер И, инв.№00002300	Навес, лит. И	0
12	Склад №3, литер Д, инв.№00002307	Склад № 3, лит. Д	30
13	Навес крытый №2, литер К, инв.№00002301	Навес крытый № 2, лит. К	0
14	Навес крытый №3, литер З, инв.№00002302	Навес крытый № 3, лит. З	0
15	Склад №1, литер Б, инв.№00002305	Склад № 1, лит. Б	30
16	Весовая с конторой, литер Р, р, инв.№00002304	Весовая с конторой, лит. Р, р	20

Функциональный износ не испытывают навесы и сооружения ЗАВ-40, а так же здание весовой литер Ж, ж, которая была подвергнута ремонтным работам, после которых этот объект стал соответствовать современным строительным нормам и правилам.

Внешний (экономический) износ - обусловлен местоположением объекта и сопровождается снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении. Настолько же изменяется и привлекательность объекта в глазах потенциального покупателя.

Для решения задач настоящей оценки износ внешнего воздействия определяется как «обесценивание объектов недвижимости вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости, землевладельца или арендатора. Износ внешнего воздействия может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), месторасположение объекта в районе (квартале), области или регионе, или состоянием рынка».

В данном случае внешний износ объекта оценки обусловлен падением спроса на объекты, подобные оцениваемому в районе расположения объекта оценки. Это связано с кризисными тенденциями в экономике и стагнации на рынке недвижимости, когда предложение превышает спрос. В данных условиях наблюдается устойчивое снижение стоимости недвижимости в среднем на 5-15%. Исходя из прогнозов аналитиков, в ближайшее время ситуация в экономике и на рынке недвижимости не изменится. Исходя из этого, можно сделать вывод о наличии внешнего износа, обусловленного кризисной ситуацией в экономике, при которой падение стоимости на аналогичные объекты недвижимого имущества в районе расположения объекта оценки составит в среднем 10%. Таким образом, внешний износ в данном случае принимается в расчет в размере 10%.

Расчет совокупного износа объектов оценки представлен ниже в таблице.

Таблица 32. Определение совокупного износа

№ п/п	Наименование по данным бухгалтерского учета	Наименование по данным технического паспорта	Физиче- ский из- нос, %	Функци- ональ- ный из- нос, %	Внешний износ, %	Накоп- ленный износ, %
1	Зерносушилка, литер М, инв.№00002306	Зерносушилка, лит. М	60	50	10	82
2	Склад №4, литер А, инв.№00002309	Склад № 4, лит. А	48	30	10	67
3	ЗАВ-40, литер Г-1, инв.№00002296	ЗАВ-40, лит. Г1	60	0	10	64
4	Склад №5, литер Е, инв.№00002308	Склад № 5, лит. Е	45	30	10	65
5	Комбикормовый цех, литер Л, инв.№00002310	Комбикормовый цех, лит. Л	45	20	10	60
6	Лаборатория, литер С, инв.№00002299	Лаборатория, лит. С	44	20	10	60
7	Склад №2, литер В, инв.№00002311	Склад № 2, лит. В	48	30	10	67
8	Сушилка, литер Н, инв.№00002312	Сушилка, лит. Н	60	50	10	82
9	Весовая с конторой, литер Ж, ж, инв.№00002303	Весовая с конторой, лит. Ж, ж				
9.1		весовая	40	0	10	46
9.2		контора	31	0	10	38
10	Навес тока, литер Г-2, инв.№00002298	Навес тока, лит. Г2	70	0	10	73
11	Навес, литер И, инв.№00002300	Навес, лит. И	50	0	10	55
12	Склад №3, литер Д, инв.№00002307	Склад № 3, лит. Д	45	30	10	66
13	Навес крытый №2, литер К, инв.№00002301	Навес крытый № 2, лит. К	50	0	10	55
14	Навес крытый №3, литер З, инв.№00002302	Навес крытый № 3, лит. З	50	0	10	55
15	Склад №1, литер Б, инв.№00002305	Склад № 1, лит. Б	48	30	10	67
16	Весовая с конторой, литер Р, р, инв.№00002304	Весовая с конторой, лит. Р, р	80	20	10	86

Определение рыночной стоимости объектов оценки с учетом совокупного износа представлено ниже в таблице.

Таблица 33. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с учетом совокупного (накопленного) износа

<i>№ п/ п</i>	<i>Наименование по данным бухгалтерского учета</i>	<i>Наименование по данным технического паспорта</i>	<i>Стоимость строитель- ства на дату оценки (за- траты на за- мещение), руб.</i>	<i>Накоп- ленный износ, %</i>	<i>Накоп- ленный износ, руб.</i>	<i>Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом с учетом НДС, руб.</i>
1	Зерносушилка, литер М, инв.№00002306	Зерносушилка, лит. М	5 665 383	82	4 645 614	1 019 769
2	Склад №4, литер А, инв.№00002309	Склад № 4, лит. А	12 510 740	67	8 382 196	4 128 544
3	ЗАВ-40, литер Г-1, инв.№00002296	ЗАВ-40, лит. Г1	2 230 502	64	1 427 521	802 981
4	Склад №5, литер Е, инв.№00002308	Склад № 5, лит. Е	1 080 192	65	702 125	378 067
5	Комбикормовый цех, литер Л, инв.№00002310	Комбикормовый цех, лит. Л	444 192	60	266 515	177 677
6	Лаборатория, литер С, инв.№00002299	Лаборатория, лит. С	86 418	60	51 851	34 567
7	Склад №2, литер В, инв.№00002311	Склад № 2, лит. В	4 813 610	67	3 225 119	1 588 491
8	Сушилка, литер Н, инв.№00002312	Сушилка, лит. Н	4 756 705	82	3 900 498	856 207
9	Весовая с конторой, литер Ж, ж, инв.№00002303	Весовая с конторой, лит. Ж, ж				335 811
9.1		весовая	229 783	46	105 700	124 083
9.2		контора	341 496	38	129 768	211 728
10	Навес тока, литер Г-2, инв.№00002298	Навес тока, лит. Г2	217 526	73	158 794	58 732
11	Навес, литер И, инв.№00002300	Навес, лит. И	1 762 385	55	969 312	793 073
12	Склад №3, литер Д, инв.№00002307	Склад № 3, лит. Д	5 813 016	66	3 836 591	1 976 425
13	Навес крытый №2, литер К, инв.№00002301	Навес крытый № 2, лит. К	1 890 181	55	1 039 600	850 581
14	Навес крытый №3, литер З, инв.№00002302	Навес крытый № 3, лит. З	761 093	55	418 601	342 492
15	Склад №1, литер Б, инв.№00002305	Склад № 1, лит. Б	4 775 060	67	3 199 290	1 575 770
16	Весовая с конторой, литер Р, р, инв.№00002304	Весовая с конторой, лит. Р, р	1 008 045	86	866 919	141 126
	Итого:		48 386 327			15 060 313

10.1.4. Результаты расчета по затратному подходу.

Итоговый расчет рыночной стоимости оцениваемого имущества, производился по формуле:

$$PC = CZ + ZY$$

где:

PC – рыночная стоимость объектов недвижимости;

CZ – стоимость затрат на замещение;

ZY – стоимость прав на земельный участок.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества, рассчитанная затратным подходом по состоянию на дату проведения оценки, составляет:

$$15\,060\,313 \text{ руб.} + 1\,180\,000 \text{ руб.} = 16\,240\,313$$

(Шестнадцать миллионов двести сорок тысяч триста тринадцать) рублей.

Для целей дальнейших расчетов определим рыночную стоимость специализированного имущества: ЗАВ-40 и Зерносушилка, литер М, инв.№00002306 и Сушилка, литер Н, инв.№00002312, а так же ЗАВ-40, литер Г-1, инв.№00002296.

Таблица 34. Расчет рыночной стоимости специализированного имущества

№ п/п	Наименование по данным бухгалтерского учета	Наименование по данным технического паспорта	Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом с учетом НДС, руб.
1	Зерносушилка, литер М, инв.№00002306	Зерносушилка, лит. М	1 019 769
3	ЗАВ-40, литер Г-1, инв.№00002296	ЗАВ-40, лит. Г1	802 981
8	Сушилка, литер Н, инв.№00002312	Сушилка, лит. Н	856 207
	Итого:		2 678 957

Так же для дальнейших расчетов по распределению рыночной стоимости произведем расчет удельных весов, полученных путем отношения стоимостей объектов, полученных затратным подходом к суммарной стоимости по затратному подходу.

Таблица 35. Расчет рыночной стоимости специализированного имущества

№ п/п	Наименование по данным бухгалтерского учета	Наименование по данным технического паспорта	Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом с учетом НДС, руб.	Удельный вес
1	Зерносушилка, литер М, инв.№00002306	Зерносушилка, лит. М	1 019 769	0,067712
2	Склад №4, литер А, инв.№00002309	Склад № 4, лит. А	4 128 544	0,274134

3	ЗАВ-40, литер Г-1, инв.№00002296	ЗАВ-40, лит. Г1	802 981	0,053318
4	Склад №5, литер Е, инв.№00002308	Склад № 5, лит. Е	378 067	0,025104
5	Комбикормовый цех, литер Л, инв.№00002310	Комбикормовый цех, лит. Л	177 677	0,011798
6	Лаборатория, литер С, инв.№00002299	Лаборатория, лит. С	34 567	0,002295
7	Склад №2, литер В, инв.№00002311	Склад № 2, лит. В	1 588 491	0,105475
8	Сушилка, литер Н, инв.№00002312	Сушилка, лит. Н	856 207	0,056852
9	Весовая с конторой, литер Ж, ж, инв.№00002303	Весовая с конторой, лит. Ж, ж	335 811	0,022298
10	Навес тока, литер Г-2, инв.№00002298	Навес тока, лит. Г2	58 732	0,0039
11	Навес, литер И, инв.№00002300	Навес, лит. И	793 073	0,05266
12	Склад №3, литер Д, инв.№00002307	Склад № 3, лит. Д	1 976 425	0,131234
13	Навес крытый №2, литер К, инв.№00002301	Навес крытый № 2, лит. К	850 581	0,056478
14	Навес крытый №3, литер З, инв.№00002302	Навес крытый № 3, лит. З	342 492	0,022741
15	Склад №1, литер Б, инв.№00002305	Склад № 1, лит. Б	1 575 770	0,104631
16	Весовая с конторой, литер Р, р, инв.№00002304	Весовая с конторой, лит. Р, р	141 126	0,009371
	Итого:		15 060 313	1,0

10.2.Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

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

Сравнительный подход к оценке недвижимости основывается на непосредственном сравнении объекта оценки с объектами аналогами, проданными или выставленными на продажу. Подход применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли продажи объектов, аналогичных оцениваемому.

Для определения стоимости сравнительным подходом в отчете применена техника последовательных корректировок. Основные шаги при применении данной техники:

- анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и выбор достоверной информации для анализа;
- определение подходящих единиц сравнения;
- выделение необходимых элементов сравнения;
- проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;
- приведения ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость. К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- состав передаваемых прав собственности;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- время продажи;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования.

В данном отчете для определения рыночной стоимости объекта недвижимости Оценщиком был использован метод сравнения продаж.

Алгоритм расчета сравнительным подходом:

- из представленных предложений на продажу отбираем ряд объектов, которые в наибольшей степени приближаются по элементам сравнения к оцениваемому объекту;
- определяем скорректированную рыночную стоимость земельных участков объектов-аналогов;
- выделяем стоимость зданий без учета стоимости земельных участков;
- определяем стоимость единицы сравнения всех объектов-аналогов;
- производим дальнейшие необходимые корректировки;
- получаем скорректированные стоимости объектов-аналогов;
- рассчитываем в принятых единицах сравнения (руб./кв.м.) среднеарифметическую стоимость объекта оценки;
- определяем рыночную стоимость оцениваемых помещений без учета стоимости земельного участка;
- получаем итоговую рыночную стоимость объекта оценки путем сложения скорректированной стоимости объекта оценки (без учета стоимости земельного участка) со стоимостью прав на земельный участок.

Объект является недвижимостью производственно-складского назначения, используемой в сельском хозяйстве, а именно – механизированный ток. В связи с чем у объекта оценки имеется специализированное имущество, такое как ЗАВ-40 и Сушилки. У объектов-аналогов отсутствует такое специализированное имущество, в связи с чем расчет ведется без учета их площадей, а к итоговой стоимости прибавляется стоимость специализированного имущества, полученную затратным подходом.

Для целей дальнейших расчетов определим площадь капитальных строений.

Таблица 36. Расчет площади объекта оценки, участвующей в расчетах сравнительным подходом

№ п/п	Наименование по данным бухгалтерского учета	Наименование по данным технического паспорта	Общая площадь, м2
2	Склад №4, литер А, инв.№00002309	Склад № 4, лит. А	1 567,0
4	Склад №5, литер Е, инв.№00002308	Склад № 5, лит. Е	240,8
5	Комбикормовый цех, литер Л, инв.№00002310	Комбикормовый цех, лит. Л	33,2
6	Лаборатория, литер С, инв.№00002299	Лаборатория, лит. С	4,6
7	Склад №2, литер В, инв.№00002311	Склад № 2, лит. В	765,5
9	Весовая с конторой, литер Ж, ж, инв.№00002303	Весовая с конторой, лит. Ж, ж	100,2
12	Склад №3, литер Д, инв.№00002307	Склад № 3, лит. Д	1 583,9
15	Склад №1, литер Б, инв.№00002305	Склад № 1, лит. Б	763,3
	Итого:		5 058,50

Исходные данные и расчет рыночной стоимости сравнительным подходом представлен далее в таблицах.

Таблица 37. Характеристики объектов аналогов

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты аналогии		
		1	2	3
Источник информации		http://www.kubandom.ru/commercial/code/7846/	http://www.avito.ru/vyselki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_sdayu_v_arendu_bazu_sh_84284332	http://www.avito.ru/korenovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kommercheskuyu_nedvizhimost_gotovyj_biznes_102356963
Цена предложения, с учетом НДС руб.	Определяется	5 000 000	5 700 000	13 848 790
Общая площадь помещений кв.м.	5 058,50	1 200,0	2 138	2 984
Фактор продажа / предложение	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Площадь земли сот.	350,33	30	130	311,56
Оформленные права на землю	Право аренды	Право собственности	Собственность	Собственность
Местоположение	РФ, Краснодарский край, Калининский район, х. Джумайловка, ул. Братьев Степановых, дом №26 "А"	РФ, Краснодарский край, Крымский район, ст. Варениковская	РФ, Краснодарский край, Выселковский район, ст. Новодонецкая	РФ, Краснодарский край, Кореновский район, ст. Сергеевская
Оформленные права на помещения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Юридические ограничения	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи/ предложения	Октябрь 2012 г.	Октябрь 2012 г.	Октябрь 2012 г.	Октябрь 2012 г.
Функциональное назначение	Механизированный ток	Склад	Мельница	Мельница
Физическое состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Очень хорошее
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	да
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация

Пояснения к приведенным выше в таблице корректировкам:

➤ *скидка к цене предложения:* При продаже всех аналогов, предполагалась типичная скидка, что уменьшает их стоимость по сравнению с оцениваемым объектом. Размер корректировки принят на основании рекомендуемых значений скидки на торг, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» авторы: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. 205 с. Нижний Новгород, 2011 г.

Таблица 38. Скидка на торг

№ п/п	Показатель	Среднее	Нижняя граница	Верхняя граница
1	Скидки на цены офисно-торговых объектов	12%	11%	13%
2	Скидки на арендные ставки офисно-торговых объектов	9%	8%	10%
3	Скидки на цены производственно-складских объектов	15%	14%	16%
4	Скидки на арендные ставки производственно-складских объектов	11%	10%	12%
5	Скидки на цены земельных участков под ИЖС	11%	10%	12%
6	Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	13%	11%	14%
7	Скидки на цены земельных участков под коммерческие объекты	13%	12%	14%
8	Скидки на цены земельных участков под производственно-складское назначение	15%	13%	16%
9	Скидки на цены земельных участков сельхозназначения	17%	15%	19%
10	Скидки на цены жилой недвижимости	7%	6%	8%

На основании данной таблицы скидка к цене предложения принята в размере 15%.

➤ *корректировка земельного участка.* Поскольку Оценщиками было принято решение производить расчет без учета стоимости земельного участка необходимо определить стоимость земельного участка каждого объекта аналога. Для объектов-аналогов при расчете в качестве базовой, принята стоимость земельного участка, рассчитанная в разделе «Затратный подход», равная 3 369 руб./сот., которая корректируется для каждого объекта-аналога в отдельности с учетом его особенностей.

Обоснование корректировок на земельные участки для объектов-аналогов:

- *Вид права на земельный участок.* Данная корректировка учитывает разницу в стоимости земельных участков в зависимости от вида их оформленного права. Объект оценки имеет оформленное право аренды на земельный участок. Для объектов-аналогов, имеющих оформленное право собственности на земельные участки, необходимо применение повышающей корректировки. Размер корректировки определен методом парных продаж и представлен в таблице № 7 настоящего Отчета. Таким образом, к объектам-аналогам применяем повышающую корректировку в размере 39%.

- *Местоположение.* Вводится корректировка на отличие величины цен, сложившихся на аналогичные объекты в месте расположения объекта оценки и местах расположения объектов-аналогов. Месторасположение объектов-аналогов №№ 1 и 3 сопоставимо с месторасположением объекта оценки – корректировка не применяется. Месторасположение объекта-аналога № 2 наименее выгодно, с точки зрения потенциального покупателя, чем местоположение объекта оценки. В связи с чем к нему применяем понижающую корректировку в размере 5%. Размер корректировки определен на основании анализа рынка аналогичной недвижимости и на основании консультаций со специалистами-риэлтерами Краснодарского края.

Расчет стоимости улучшений по объектам-аналогам без учета земельного участка:

Объект-аналог №1: 4 250 000 руб.– (3 369 руб./ сот. + 39%)*30 сот. = 4 109 510 руб.;

Объект-аналог №2: 4 845 000 руб.– (3 369 руб./ сот. + 39% - 5%)*130 сот. = 4 266 630 руб.;

Объект-аналог №3: 11 771 472 000 руб.– (3 369 руб./ сот. + 39%)*311,56 сот. = 10 312 437 руб.;

➤ *корректировка на вид права на помещения.* Данная корректировка не применялась, так как вид права на помещения у объекта оценки и у объектов-аналогов – собственность.

➤ *корректировка на юридические ограничения:* корректировка не применялась, так как юридические ограничения объектов аналогов, так же как и объекта оценки – не выявлены;

➤ *корректировка на условия финансирования:* корректировка не применялась, так как условия финансирования объектов аналогов, так же как и объекта оценки – рыночные;

➤ *корректировка на дату предложения:* корректировка на дату предложения не применялась, так как дата оценки и дата предложения к продаже объектов аналогов - октябрь 2012 г.;

➤ *корректировка на функциональное назначение объекта.* Данная корректировка не применялась, так как функциональное назначение объекта оценки и объектов аналогов сопоставимое – объекты производственно-складского назначения, используемые в сельском хозяйстве;

➤ *корректировка на месторасположение объекта.* Вводится корректировка на отличие величины цен, сложившихся на аналогичные объекты в месте расположения объекта оценки и местах расположения объектов-аналогов. Месторасположение объектов-аналогов №№ 1 и 3 сопоставимо с месторасположением объекта оценки – корректировка не применяется. Месторасположение объекта-аналога № 2 наименее выгодно, с точки зрения потенциального покупателя, чем местоположение объекта оценки. В связи с чем к нему применяем повышающую корректировку в размере 5%. Размер корректировки определен на основании анализа рынка аналогичной недвижимости и на основании консультаций со специалистами-риэлтерами Краснодарского края.;

➤ *корректировка на физическое состояние объектов.* Вводится корректировка на отличие стоимости за объекты недвижимого имущества с различной степенью износа основных строительных конструкций. На основании ниже приведенной таблицы оцениваемый объект и объект-аналог № 2 находятся в «удовлетворительном» физическом состоянии. Таким образом применение корректировки к объекту-аналогу № 2 не требуется. Состояние объектов-аналогов №№ 1 и 3 оценивается как «Хорошее» и «Очень хорошее», в связи с чем, к ним применена понижающая корректировка в размере 20% и 30% соответственно, в соответствии с методическими рекомендациями и шкалой экспертных оценок, разработанными МИПК Российской экономической академией им. Г.В. Плеханова, и представленной ниже.

Таблица 39. Определение физического износа зданий экспертным путем.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния	Стоимость капремонта % от восстановительной стоимости
0-5	Отличное	Повреждений нет. Могут производиться текущие ремонты. Капитальный ремонт не требуется.	0
5-20	Очень хорошее	Видимых повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	до 10
21-40	Хорошее	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразно произвести именно сейчас.	15-30

41-60	Удовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	40-80
61-80	Неудовлетворительное	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов	90-120

➤ *Фактор размера собственности.* Как правило, объекты с меньшей площадью более ликвидны, а, следовательно, являются более дорогостоящими из расчета на 1 кв.м. общей площади, чем объекты с большей площадью. Корректировки приняты согласно «Инструкции №1-03 по расчету стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом», разработанной Компанией «ФБК». Расчет поправки на масштаб выполняется по следующей формуле:

$$K_m = (S_o / S_a)^k$$

где K_m – поправка на масштаб;

S_o – площадь оцениваемого объекта, кв.м.;

S_a – площадь аналога, кв.м.;

k – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения). Коэффициент торможения для производственно-складской недвижимости составляет (-0,149).

➤ *корректировка на наличие железнодорожной ветки.* Данная корректировка учитывает разницу в стоимости земельных участков в зависимости от наличия или отсутствия на них *железнодорожных путей*. У всех объектов-аналогов, также как у оцениваемого объекта, отсутствуют железнодорожные пути на участке, корректировка не применялась

➤ *корректировка на наличие инженерных коммуникаций.* Данная корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковый набор инженерных коммуникаций.

Таблица 40. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналоги		
			1	2	3
Цена предложения, с учетом НДС	руб.	Определяется	5 000 000	5 700 000	13 848 790
Общая площадь помещений	кв.м.	5 058,50	1 200,0	2 138	2 984
Фактор продаж / предложение		Продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировки			-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная стоимость объекта	руб.		4 250 000	4 845 000	11 771 472
Площадь земли	сот.	350,33	30	130	311,56
Стоимость 1 сотки	руб./сот.	3 369	3 369	3 369	3 369
Оформленные права на землю		Право аренды	Право собственности	Собственность	Собственность
Корректировки			39%	39%	39%
Скорректированная стоимость земельного участка	руб./сот.	Определяется	4 683	4 683	4 683
Местоположение		РФ, Краснодарский край, Калининский район, х. Джумайловка, ул. Братьев Степановых, дом №26 "А"	РФ, Краснодарский край, Крымский район, ст. Варениковская	РФ, Краснодарский край, Выселковский район, ст. Новодонецкая	РФ, Краснодарский край, Кореновский район, ст. Сергеевская
Корректировки			0%	-5%	0%
Скорректированная стоимость	руб./сот.	Определяется	4 683	4 449	4 683
Скорректированная стоимость земли аналогов	руб.		140 490	578 370	1 459 035
Скорректированная стоимость объекта	руб.		4 109 510	4 266 630	10 312 437
Единица сравнения					
Стоимость за едини-	руб./	Определяется	3 425	1 996	3 456

Копирование отчета запрещено

ООО «Южное региональное бюро оценки»

цу здания, в т.ч. НДС	кв.м.				
Корректировки					
Оформленные права на помещения		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировки			0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.	Определяется	3 425	1 996	3 456
Юридические ограничения		Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Корректировки			0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.	Определяется	3 425	1 996	3 456
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировки			0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.	Определяется	3 425	1 996	3 456
Дата продажи/предложения		Октябрь 2012 г.	Октябрь 2012 г.	Октябрь 2012 г.	Октябрь 2012 г.
Корректировки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.	Определяется	3 425	1 996	3 456
Функциональное назначение		Механизированный ток	Склад	Мельница	Мельница
Корректировки			0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.	Определяется	3 425	1 996	3 456
Местоположение		РФ, Краснодарский край, Калининский район, х. Джумайловка, ул. Братьев Степановых, дом №26 "А"	РФ, Краснодарский край, Крымский район, ст. Варениковская	РФ, Краснодарский край, Выселковский район, ст. Новодонецкая	РФ, Краснодарский край, Кореновский район, ст. Сергеевская
Корректировки			0%	5%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.	Определяется	3 425	2 096	3 456
Физическое состояние		Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Очень хорошее
Корректировки			-20%	0%	-30%

ООО «Южное региональное бюро оценки»

Скорректированная стоимость	руб./ кв.м.	Определяется	2 740	2 096	2 419
Фактор размера собственности	кв.м.	5 058,50	1 200	2 138	2 984
Отношение площади объекта оценки к площади объекта-аналога			4,22	2,37	1,70
Корректировки			-19%	-12%	-8%
Скорректированная стоимость	руб./ кв.м.	Определяется	2 211	1 844	2 236
Наличие ж/д ветки		нет	нет	нет	да
Корректировки			0%	0%	-10%
Скорректированная стоимость	руб./ кв.м.	Определяется	2 211	1 844	2 012
Наличие коммуникаций		Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Корректировки			0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./ кв.м.	Определяется	2 211	1 844	2 012
Среднеарифметическое значение стоимости			2 022 руб./ кв.м.		
Стоимость помещений с НДС			2 022 руб./ кв.м. * 5 058,50 кв.м. = 10 228 287 руб.		
Специализированное имущество			2 678 957* руб.		
Рыночная стоимость права аренды земельного участка площадью 35 033 кв.м., кадастровый номер 23:10:0501000:612			1 180 000* руб.		
Стоимость объекта оценки с НДС			10 228 287 руб. + 2 678 957* руб. + 1 180 000* руб. = 14 087 244 руб.		

* - данные величины получены расчетным путем в разделе 9.1.4. Результаты расчета по затратному подходу и 10.1.1 Оценка рыночной стоимости прав на земельный участок.

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, Калининский район, х. Джумайловка, ул. Братьев Степановых, дом №26 «А», рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на 10 октября 2012 г составит:

14 087 244

(Четырнадцать миллионов восемьдесят семь тысяч двести сорок четыре) рубля.

10.3. Согласование (обобщение) результатов

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Используя традиционные в оценочной деятельности подходы, получили следующие результаты:

Таблица 41. Результаты, полученные различными подходами

<i>Наименование подхода</i>	<i>Полученный результат рыночной стоимости, руб.</i>
<i>Затратный подход</i>	16 240 313
<i>Сравнительный подход</i>	14 087 244
<i>Доходный подход</i>	<i>Мотивированный отказ</i>

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого объекта недвижимого имущества, определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.

2. Тип и качество информации, на основе которых проводится анализ.

3.Способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.

4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость: месторасположение, размер, и др.

Оценщик считает целесообразным определить окончательную величину путем придания каждому результату веса.

Таблица 42. Определение весовых коэффициентов.

<i>№ п/п</i>	<i>Показатели</i>	<i>Затратный подход, %</i>	<i>Сравнитель- ный подход, %</i>	<i>Доходный подход, %</i>
1	Достоверность информации	40	60	Мотивиро- ванный отказ
2	Полнота информации	50	50	
3	Способность учитывать действитель- ные намерения покупателя и продавца	30	70	
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	30	70	
5	Способность учитывать размер, место- положение, доходность объекта	40	60	
6	Допущения, принятые в расчетах	50	50	
	<i>Сумма:</i>	240	360	
	<i>Весовые показатели достоверности подхода оценки</i>	40,0	60,0	

Таблица 43. Согласование результатов при определении рыночной стоимости.

Подходы	Стоимость	Вес, %	Доля
Затратный	16 240 313	40,0%	6 496 125
Сравнительный	14 087 244	60%	8 452 346
Доходный	Мотивированный отказ		
Итого:		1,000	14 948 471
Итого с округлением:			14 948 000

На основании произведенных расчетов, Оценщики пришли к следующему выводу:

- **рыночная стоимость** недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, Калининский район, х. Джумайловка, ул. Братьев Степановых, дом №26 «А», по состоянию на дату оценки с учетом НДС и округления составляет:

14 948 000

(Четырнадцать миллионов девятьсот сорок восемь тысяч) рублей,

в том числе рыночная стоимость права аренды земельного участка:

1 180 000

(Один миллион сто восемьдесят тысяч) рублей.

- **рыночная стоимость** недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, Калининский район, х. Джумайловка, ул. Братьев Степановых, дом №26 «А», по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет:

12 667 797

(Двенадцать миллионов шестьсот шестьдесят семь тысяч семьсот девяносто семь) рублей,

в том числе рыночная стоимость права аренды земельного участка без учета НДС:

1 000 000

(Один миллион) рублей.

11. Итоговый результат определения рыночной стоимости оцениваемого имущества

На основании произведенных расчетов, можно сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества. Распределение рыночной стоимости произведено на основе удельных весов, полученных путем отношения стоимостей объектов, полученных затратным подходом к суммарной стоимости по затратному подходу. При этом рыночная стоимость земельного участка принимается равной стоимости, полученной сравнительным подходом при оценке прав на земельный участок.

Итоговый результат расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества представлен ниже в таблице.

Таблица 44. Рыночная стоимость объектов оценки – недвижимого имущества

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование по данным бухгалтерского учета</i>	<i>Наименование по данным технического паспорта</i>	<i>Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом с учетом НДС, руб.</i>	<i>Удельный вес</i>	<i>Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.</i>	<i>Рыночная стоимость без учета НДС, руб.</i>
1	Зерносушилка, литер М, инв.№00002306	Зерносушилка, лит. М	1 019 769	0,067712	932 263	790 053
2	Склад №4, литер А, инв.№00002309	Склад № 4, лит. А	4 128 544	0,274134	3 774 277	3 198 540
3	ЗАВ-40, литер Г-1, инв.№00002296	ЗАВ-40, лит. Г1	802 981	0,053318	734 078	622 100
4	Склад №5, литер Е, инв.№00002308	Склад № 5, лит. Е	378 067	0,025104	345 625	292 903
5	Комбикормовый цех, литер Л, инв.№00002310	Комбикормовый цех, лит. Л	177 677	0,011798	162 431	137 653
6	Лаборатория, литер С, инв.№00002299	Лаборатория, лит. С	34 567	0,002295	31 601	26 781
7	Склад №2, литер В, инв.№00002311	Склад № 2, лит. В	1 588 491	0,105475	1 452 184	1 230 664
8	Сушилка, литер Н, инв.№00002312	Сушилка, лит. Н	856 207	0,056852	782 737	663 336
9	Весовая с конторой, литер Ж, ж, инв.№00002303	Весовая с конторой, лит. Ж, ж	335 811	0,022298	306 995	260 165
10	Навес тока, литер Г-2, инв.№00002298	Навес тока, лит. Г2	58 732	0,0039	53 692	45 502
11	Навес, литер И, инв.№00002300	Навес, лит. И	793 073	0,05266	725 020	614 424
12	Склад №3, литер Д, инв.№00002307	Склад № 3, лит. Д	1 976 425	0,131234	1 806 830	1 531 212
13	Навес крытый №2, литер К, инв.№00002301	Навес крытый № 2, лит. К	850 581	0,056478	777 593	658 977
14	Навес крытый №3, литер З, инв.№00002302	Навес крытый № 3, лит. З	342 492	0,022741	313 103	265 342
15	Склад №1, литер Б, инв.№00002305	Склад № 1, лит. Б	1 575 770	0,104631	1 440 554	1 220 808
16	Весовая с конторой, литер Р, р, инв.№00002304	Весовая с конторой, лит. Р, р	141 126	0,009371	129 017	109 337
	Итого:		15 060 313	1,0	13 768 000	11 667 797
18	Рыночная стоимость права аренды зе- мельного участка площадью 35 033 кв.м., кадастровый номер 23:10:0501000:612		1 180 000		1 180 000	1 000 000
	Всего:		16 240 313		14 948 000	12 667 797

12. Подписи Оценщиков, участвовавших в проведении оценки

Фамилия, имя, отчество	Документы о профессиональном образовании
Лежейко Вадим Олегович	Диплом о профессиональной подготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». ПП-І №052088, выдан 28.02.2007г. Кубанским государственным технологическим университетом
Буцкая Кристина Сергеевна	Диплом о профессиональной подготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». ПП-І №052052, выдан 11.06.2008г. Кубанским государственным технологическим университетом

Копии образовательных и профессиональных документов участников проведения оценки прилагаются.

Оценщик

В.О. Лежейко

Оценщик

К.С. Буцкая

13. Список использованных источников

- Гражданский кодекс РФ
- Земельный кодекс РФ
- Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса РФ» от 25.10.2001г. № 137-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г №135-ФЗ с изменениями и дополнениями
- Федеральный стандарт оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки».
- Федеральный стандарт оценки ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости».
- Федеральный стандарт оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке».
- Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 07.03.2002г. №568-р.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003г. № 1102-р.
- Назаренко В.И., Шмелев Г.И. Земельные отношения и рынок земли. М.: Памятники исторической мысли, 2005.- 292с.
- Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. М.: Стройиздат 1970.
- Правила оценки физического износа жилых зданий, ВСН 53-86 (р) / Госгражданстрой. - М.: Прейскурантиздат, 1988.
- Интернет сайты и иная информация.
- Краевая и районная периодическая печать.
- База оценщика.

14. Приложения