

ИП Сабитов А.К.
453620, Республика Башкортостан, с. Аскарово,
ул. Хисматуллина, 27 тел.(34772) -2-01 -87



Отчет №198/Н/12/16

*об определении рыночной стоимости имущества
принадлежащего ООО «Акъярмолоко»
с.Акъяр, ул.Восточная, дом 10
по состоянию на 25 декабря 2016 года*

Заказчик: конкурсный управляющий Набиуллин Фарит Радикович

Оценщик: Сабитов Айбулат Камилович

с. Аскарово
2016г.

О Г Л А В Л Е Н И Е

1. Общие сведения.....	4
1.1. Основные факты и выводы	4
2. Допущения, ограничения и дополнительные условия	8
3. Основные понятия и методология процесса оценки.....	9
4. Обзор подходов к оценке	11
5. Краткая характеристика местоположения объекта оценки.....	14
5.1. Анализ рынка объекта оценки	27
6. Определение рыночной стоимости нежилого здания	42
6.1. Описание объекта оценки – молочный завод	42
6.2. Анализ наиболее эффективного использования	44
6.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости	45
6.4. Выбор подходов к оценке здания	51
6.5. Определение рыночной стоимости здания затратным подходом.....	51
6.6. Определение стоимости права выкупа земельного участка	53
7. Определение рыночной стоимости здания сравнительным подходом.....	56
8. Итоговое заключение о рыночной стоимости здания	60
9. Определение рыночной стоимости оборудования затратным подходом.....	61
10. Определение рыночной стоимости контейнера склада	66
11. Определение рыночной стоимости контейнера морского изотермического.....	69
12. Перечень используемых документов и методических материалов.....	70
Приложения.....	71

Уважаемый Заказчик !

На основании договора № 198Н/12/16 от 15 декабря 2016 года мной произведена оценка рыночной стоимости здания молочного цеха и оборудования по переработке молока, принадлежащего ООО «Акъярмилоко», ИНН 0248002934, находящегося на территории по адресу:

**453800, Республика Башкортостан, Хайбуллинский район,
село Акъяр, ул. Восточная, дом 10**

Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости имущества предприятия-банкрота для продажи посредством публичной оферты на торгах.

*На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, я пришел к заключению, что:
рыночная стоимость молочного завода принадлежащего ООО «Акъярмилоко», в составе одноэтажного кирпичного здания площадью 934,6 кв.м, 1964 года постройки с технологическим оборудованием, расположенный на земельном участке площадью 5573 кв.м по состоянию на*

25 декабря 2016 года составляет :

7 352 000

*(семь миллионов трехста пятьдесят две тысячи) рублей,
в том числе НДС – 1 323 360 рублей,*

при этом:

№ n/n	Наименование	Стоимость по подходам, руб			Рыночная стоимость, руб
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	Здание молочного завода	4 915 000,0	2 216 000,0	Не примен.	2 665 000,0
2	Контейнер -склад	160 000,0	Не примен.	Не примен.	160 000,0
3	Контейнер-рефрежиратор	Не примен.	200 000,0	Не примен.	200 000,0
4	Оборудование по переработке молока -36 ед.	4 327 000,0	Не примен.	Не примен.	4 327 000,0

Всю информацию и анализ, использованные для определения рыночной стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной мною, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением, оценщик:

Сабитов А.К.

1. Общие сведения.

1.1. Основные факты и выводы.

Основания для проведения работ:	Договор № 198Н/ 12 /16 от 15.12.2016 г.		
Общая информация идентифицирующая объект оценки	<p>1. Здание молочного завода в составе котельной, холодильного цеха, молочного цеха – одноэтажное, нежилое, кирпичное, общая площадь – 934,6 кв.м., 1964 года постройки.</p>		
Адрес объекта оценки:	453800, Башкортостан, Хайбуллинский район, село Акъяр, ул.Восточная, д.10		
Собственник:	<p><u>Правообладатель : ООО «Акъярмолоко»</u> 1. Свидетельство о регистрации права №02-04/161-04/361/001/2016-5671/2 от 28 октября 2016 года. Кадастровый номер - 02:50:110212:610 Обременения - не зарегистрированы.</p>		
Дата оценки:	25 декабря 2016 г.		
<p>В результате проведенных расчетов и согласований, рыночная стоимость объекта оценки при применении различных подходов с учетом округлений составила:</p>			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Рыночная стоимость, руб.	4 915 000	2 216 000	не применялся. Обоснование в отчете
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС 18%, руб.	<p><i>2 665 000 рублей, (два миллиона шестьсот шестьдесят пять тысяч рублей)</i></p>		
СООРУЖЕНИЯ			
Объект оценки	<p>1. Контейнер-склад для хранения продукции, из сэндвич панелей, площадью 28 кв.м., 2006 года постройки.</p>		
Адрес объекта оценки:	453800, Башкортостан, Хайбуллинский район, село Акъяр, ул.Восточная, д.10		
Собственник	ООО «Акъярмолоко», ИНН0248002934		
Дата оценки	25 декабря 2016 г.		
<p>В результате проведенных расчетов и согласований, рыночная стоимость объекта оценки с учетом округлений составила:</p>			
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Рыночная стоимость, руб	160 000	Не применялся	Не применялся
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС 18%, руб.	<p><i>160 000 (сто шестьдесят тысяч) рублей</i></p>		
Объект оценки	<p>2. Контейнер морской холодильный, №92-1493, 30 тн, 1992 года выпуска.</p>		
Адрес объекта оценки:	453800, Башкортостан, Хайбуллинский район, село Акъяр, ул.Восточная, д.10		
Собственник	ООО «Акъярмолоко», ИНН0248002934		

Дата оценки	25 декабря 2016г.				
В результате проведенных расчетов и согласований, рыночная стоимость объекта оценки с учетом округлений составила:					
Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный		
Рыночная стоимость, руб.	Не применялся	200 000	Не применялся		
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС 18%, руб.		200 000 (двести тысяч) рублей			
ОБОРУДОВАНИЕ					
№п /п	Наименование	Затратный подход, руб	Сравнительный подход, руб	Доходный подход, руб	Итоговая рыночная стоимость, руб
1	Емкость оборотной воды, 25 куб.м, 1990г.	88 000,0	не применялся	не применялся	88 000,0
2	Емкость оборотной воды, 25 куб.м, 1990г.	88 000,0	не применялся	не применялся	88 000,0
3	Молокоприемная ванна-0,5, 1998 г.	36 000,0	не применялся	не применялся	36 000,0
4	Молокоприемная ванна-1,0, 1998 г.	60 000,0	не применялся	не применялся	60 000,0
5	Молокоприемная ванна-1,0, 1998 г.	60 000,0	не применялся	не применялся	60 000,0
6	Компрессор П-10, 1999г.	12 000,0	не применялся	не применялся	12 000,0
7	Компрессор 1ПБ-10В, 1999 г.	14 000,0	не применялся	не применялся	14 000,0
8	Компрессор К-3, 2004г.	62 320,0	не применялся	не применялся	62 320,0
9	Компрессор К-3, 2004г	62 320,0	не применялся	не применялся	62 320,0
10	Компрессор К-1, 2008г	14 520,0	не применялся	не применялся	14 520,0
11	Автомат для розлива молока М6-ОР3, 1999г.	140 200,0	не применялся	не применялся	140 200,0
12	Автомат для розлива молока М6-ОР3, 1999г.	140 200,0	не применялся	не применялся	140 200,0
13	Автомат для фасовки творога М6-АР2Т, 1999г	133 000,0	не применялся	не применялся	133 000,0
14	Охладитель творога УПТ, 1998 г.	104 650,0	не применялся	не применялся	104 650,0
15	Ванна-калье творожная ВК-2,5, 1998 г.	95 600,0	не применялся	не применялся	95 600,0
16	Ванна-калье творожная ВК-2,5, 1998 г.	95 600,0	не применялся	не применялся	95 600,0
17	Гомогенизатор А1-ОГМ, 1998 г.	207 900,0	не применялся	не применялся	207 900,0
18	Маслоизготовитель Л5-ОМН, 1998 г.	148 500,0	не применялся	не применялся	148 500,0
19	Автомат для фасовки АЛУР-1500, 2002г.	209 650,0	не применялся	не применялся	209 650,0
20	Автомат для фасовки АЛУР-1500, 2004г.	239 600,0	не применялся	не применялся	239 600,0
21	Очиститель молока Г9-ОМА, 1995 г.	99 500,0	не применялся	не применялся	99 500,0
22	Сепаратор –сливкоотделитель ОС2-НС, 1995 г.	243 250,0	не применялся	не применялся	243 250,0
23	Емкость для молока ОМВ-2,5, 2006г.	100 000,0	не применялся	не применялся	100 000,0
24	Емкость для молока	100 000,0	не	не	100 000,0

	ОМВ-2.5, 2006 г.		применялся	применялся	
25	Емкость для молока ОМВ-2.5, 2006 г.	100 000,0	не применялся	не применялся	100 000,0
26	Емкость для молока ОМВ-2.5, 2006г.	100 000,0	не применялся	не применялся	100 000,0
27	Ванна молочная ВН-600, 2006 г.	114 000,0	не применялся	не применялся	114 000,0
28	Ванна пастеризации ВДП-1000, 2006г.	100 400.0	не применялся	не применялся	100 400,0
29	Ванна пастеризации ВДП-1000, 2006г.	100 400,0	не применялся	не применялся	100 400,0
30	Пастеризационно- охлад.установка, 2004г.	306 250.0	не применялся	не применялся	306 250,0
31	Емкость для молока (алюм) V-6,3 м.куб, 1995г.	282 480,0	не применялся	не применялся	282 480,0
32	Емкость для молока (алюм) V-6,3 м.куб, 1995г.	282 480,0	не применялся	не применялся	282 480,0
33	Емкость для обрата (алюм) V-6,3 м.куб, 1995г.	282 480,0	не применялся	не применялся	282 480,0
34	Котел отопительный Е-1,0-0,9У, 1993 г.	46 850,0	не применялся	не применялся	46 850,0
35	Котел отопительный Е-1,0-0,9У, 1993 г.	46 850,0	не применялся	не применялся	46 850,0
36	Весы РП-500Ш13Н,1998 г.	10000,0	не применялся	не применялся	10 000.0
	Итоговая рыночная стоимость оборудования				4 327 000,0

1.2. Постановка задания на оценку.

Порядковый номер отчёта	198Н/12/16
Основание проведения оценки	Договор об оценке №198Н/12/16 от 15.12.2016 года
Объект оценки	Молочный завод с оборудованием для переработки молока
Местонахождение объекта	453800, Башкортостан, Хайбуллинский район, село Акъяр, ул.Восточная, д.10 Кадастровый номер - 02:50:110212:610
Собственник объекта	ООО «Акъярмолоко», ИНН 0248002934
Субъект права	ООО «Акъярмолоко»
Имущественные права на объект оценки	Право собственности - свидетельство о регистрации права №02- 04/161-04/361/001/2016-5671/2 от 28 октября 2016 года.
Обременения объекта оценки	Не зарегистрированы – заказчиком данные не представлены
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Раздел 2 . стр.8 данного отчета
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для продажи в рамках конкурсного производства

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для публичной оферты при продаже имущества должника согласно «Положения о торгах».
Дата обследования объекта	16 декабря 2016 года
Текущее использование объектов	Не используется, хранение
Балансовая стоимость, рублей	4 265 600 рублей
Дата проведения оценки (дата определения стоимости)	25 декабря 2016 года
График проведения работ	15.12.2016г.— 25.12.2016 г.
Дата составления отчёта	25 декабря 2016 года
Форма отчёта	Письменная
Основная законодательная база	Гражданский кодекс РФ и Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в РФ» Федеральные стандарты оценки – ФСО № 1,2,3,7,10 утвержденные приказами Минэкономразвития России. Дополнительно - Свод Стандартов оценки Российского общества оценщиков 2010 (ССО РОО-2010), введённый в качестве Системы Стандартов РОО решением Правления Российского общества оценщиков (протокол от 17 января 2010г.);
Применяемые стандарты оценки	

1.3. Основные сведения об оценщике.

Оценщик	Индивидуальный предприниматель СабитовАйбулатКамилович
Местонахождение оценщика	Республика Башкортостан, Абзелиловский район, с. Аскарово, ул. Рауфа Давлетова, 10 тел. (8-34772-2-01-87), 89050036740.
Сведения о государственной регистрации оценщика	ОГРНИП 309026711000012 от 20.04.2009 года МИФНС России №37 по Республике Башкортостан
Сведения о членстве в Саморегулируемой организации оценщиков	Выписка № 007342 из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 29.04.2011 года
Сведения о страховании ответственности оценщика	Страховой полис № 7342 ОСОА «Ингосстрах» Срок действия с 01.06.2016г. по 30.06.2017г.

Сведения о дополнительном страховании ответственности оценщика	Страховой полис № 165700– 035 – 000017 от 11 июня 2016 г. ЮУРФ ОАО САК «Энергогарант» Страховая сумма - 3 000 000 рублей Срок страхования – по 10 июня 2017 года
Членство в профессиональных общественных организациях	Свидетельство №0010986 от 29.04.2011г. о членстве в Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
Исполнитель работы	СабитовАйбулатКамилович Башкортостан, Абзелиловский район, с. Аскарово, ул. Хисматуллина, 27 паспорт 8011 №498485, выдан 01.03.2012г. Абзелиловским УФМС РБ Диплом о профессиональной переподготовки ПП-И №380404, рег. №462 от 22.09.2009г. 5 лет
Стаж работы оценщиком	
Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком и иных привлекаемых организациях и специалистах	Не привлекались

1.4. Сведения о заказчике.

Порядковый номер отчёта	198Н/12/16
Имя заказчика оценки	ООО «Акъярмолоко» в лице конкурсного управляющего НабиуллинаФаритаРадиковича
ИНН	0248002934
ОГРН (дата выдачи свидетельства)	ОГРН 1020202039197 от 22 декабря 2002 года
Юридический и почтовый адрес заказчика	453800, Башкортостан. Хайбуллинский район, Село Акъяр, ул.Восточная, дом 10
Банковские реквизиты заказчика	

2. Допущения, ограничения и дополнительные условия.

Подписавший данный отчёт оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него сведениями:

1. Факты, изложенные в отчёте, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчёте анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями и допущениями, которые являются частью настоящего отчёта.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчёте.

5. Оценка была проведена, а отчёт составлен в соответствии с ФЗ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями; Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, 2, 3), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256, №255, №254, ФСО №7 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г., ФСО №10 утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г.

6. Приведённые в отчёте сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования профессиональных знаний и опыта оценщика, и являются, по убеждению оценщика, достоверными и не содержащими ошибок.

Ограничения, принятые в настоящем отчёте.

1. Учитывая цель оценки, заказчик и оценщик принимают на себя обязательства по конфиденциальности (заштите) информации, содержащейся в отчёте.

2. Фотографии, в случае необходимости приводимые в отчёте, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях. Оценщик полагает, что исходная информация, предоставленная заказчиком, является верной.

3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.

4. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчёта, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность. Поэтому там, где это возможно и необходимо, делаются ссылки на источник информации.

5. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать настоящий отчёт или любую его часть иначе, чем это предусмотрено назначением и договором на проведение оценки.

6. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действително 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 рыночную стоимость объекта.

7. Итоговая величина стоимости объекта оценки, рассчитанная в данном отчёте, не носит побудительного характера к совершению сделки с ним, и может быть признана рекомендуемой для этой цели в течение шести месяцев с даты составления отчёта об оценке.

Специальные ограничения и допущения.

1. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей информации или её отсутствии, расчеты и выводы делались исходя из информации и предположений Оценщика. Во всех таких случаях делаются специальные допущения.

2. В отчете приведены значения расчетных величин с учетом округления. Из-за этого возможны незначительные расхождения при проверке отдельных величин.

3. Осмотр объекта оценки проводился, при этом оценщик исходит из допущения, что состояние объекта оценки соответствует его внешнему виду.

3. Основные понятия и методология процесса оценки.

3.1. Применяемые стандарты оценки и обоснование их использования.

В настоящем отчёте применяется следующая основная законодательная и нормативная база.

1. Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями. Данный закон регулирует оценочную деятельность в Российской Федерации и определяет правовые основы её регулирования.

2. Федеральные стандарты оценки (ФСО) утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256, №255, №254:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»;
- ФСО №3 «Требования к отчёту об оценке»;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», приказ МЭР РФ от 25.09.2014г.
- ФСО №10 «Оценка машин и оборудования», приказ МЭР РФ от 01.06.2015г.

Использование федеральных стандартов оценки объясняется обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности.

3.2. Понятие рыночной стоимости объекта оценки.

В соответствии со статьёй 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. за №135-ФЗ и пунктом 6 раздела III ФСО «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.07.2007г. под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке 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;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

3.3. Процедура проведения оценки.

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение с заказчиком договора об оценке, включающего задание на оценку;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчётов;
- согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача заказчику отчёта об оценке.

3.4. Термины и определения.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Имущество – материальные объекты и нематериальные активы, обладающие полезностью и стоимостью. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. 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» (ст.130 ГК РФ).

Жилые здания - к таким строениям относятся жилые дома квартирного и коридорного (гостиничного) типа, общежития, спальные корпуса интернатов, пансионатов, дома для престарелых и др. К категории жилых домов следует относить также и строения дачно-строительных кооперативов, если они отвечают характеристике жилых домов.

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами (Федеральный закон от 2 января 2000г. №28-ФЗ "О государственном земельном кадастре").

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

Информационное оборудование – оборудование, предназначенное для преобразования, передачи и хранения информации.

Энергетическое оборудование (силовые машины и оборудование) – генераторы, производящие тепловую и электрическую энергию, и двигатели, превращающие энергию любого вида (воды, ветра, тепловую, электрическую т. д.) в механическую энергию.

Транспортные средства – вид движимого имущества, предназначенный для перемещения людей и грузов. В состав транспортных средств входят механические транспортные средства, прицепы, мопеды, велосипеды с подвесным двигателем, мокики и другие транспортные средства с аналогичными характеристиками.

К рабочим машинам и оборудованию относятся машины, инструменты, аппараты и другие виды оборудования, предназначенные для механического, термического и химического воздействия на предмет труда, который может находиться в твердом, жидком или газообразном состоянии, с целью изменения его формы, свойств, состояния и положения. К рабочим машинам относятся все виды технического оборудования, включая автоматические машины и оборудование для производства промышленной продукции, оборудование сельскохозяйственное, транспортное, строительное, торговое, складское, водоснабжения и канализации, санитарно-гигиеническое и все другие виды машин и оборудования, кроме энергетических и информационных машин.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценки и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

4. Обзор подходов к оценке.

При определении стоимости имущества используют три подхода:

Затратный подход.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизведение либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода при оценке объекта недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

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

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

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

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

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

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

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

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов; информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

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

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

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

В зависимости от причин, вызвавших износ объекта оценки, различают три его вида:

- *физический износ* это потеря стоимости вследствие ухудшения работоспособности объекта оценки, обусловленная естественным его изнашиванием в процессе эксплуатации или длительного хранения (адгезионный износ);

- *функциональный износ* это потеря стоимости объекта оценки в результате применения новых технологий и материалов при производстве аналогичных объектов;

- *экономический (внешний) износ* это потеря стоимости объектом оценки, обусловленная влиянием внешних по отношению к нему факторов.

В зависимости от технической возможности и экономической целесообразности устранения различают устранимый и неустранимый износы.

Необходимо очень чётко различать виды износа, чтобы не учесть один и тот же износ дважды.

Поскольку любой объект может подвергаться одновременно разным видам износа, то при оценке учитывается суммарный (совокупный, накопленный) износ. *Суммарный износ* определяется как сумма потерь стоимости под действием всех факторов износа.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

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

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

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

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

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

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

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

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

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

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

Доходный подход.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход реализуется в следующих методах:

- метод прямой капитализации, при котором стоимость определяется на основе среднегодового (среднеквартального, среднемесячного) чистого дохода и коэффициента (ставки) капитализации;
- метод дисконтирования денежных потоков, т. е. соизмерение разновременных показателей затрат и доходов, их дисконтирование и вычисление на этой основе стоимости.
- метод равноэффективного аналога, предполагает подбор функционального аналога, который может выполнять одинаковые с оцениваемым объектом функции (операции, работы), но может отличаться от него по конструкции, производительности, сроку службы, качеству продукции и другим показателям.

При применении доходного подхода в оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

Заключительным элементом процесса оценки является согласование результатов и сведение полученных стоимостных оценок к единой итоговой стоимости объекта оценки.

5.Краткая характеристика местоположения объекта оценки

Хайбуллинский район расположен в самой юго-восточной части части Башкортостана, на окраине Зилаирского плато. В своем современном виде Хайбулла появилась на карте Башкортостана и России 20 августа 1930 года. Район граничит с Зилаирским, Баймакским, Зианчуринским районами Республики Башкортостан и Оренбургской областью, вытянут с севера на юг на 90, с востока на запад на 150 километров. Площадь всей территории района составляет 3912 квадратных километров. Районный центр – село Акъяр находится в 540 километрах от столицы республики г.Уфа. По итогам Всероссийской переписи населения 2010 года в 57 населенных пунктах в 14 сельских поселениях постоянно проживает 33 тысячи 401 человек.

Район традиционно является одним из крупнейших в республике производителей и поставщиков сельскохозяйственной продукции, особенно выделяется выращиванием высококачественной твердой пшеницы, используемой для продовольственных целей. Новый импульс экономическому развитию района в последние годы придают горнодобывающие предприятия цветной металлургии. Район на 100% обеспечен природным газом, начиная с 1994 года введено в эксплуатацию более 1 тысячи километров газовых сетей, газифицировано около 14 тыс. объектов соцкультбыта и индивидуального жилья.

На территории района силами ГУП Управление «Башмелиоводхоз» построено и эксплуатируется четыре крупных водохранилища: Таналыкское — 14,2 млн. куб. метров, Акъярское — 56 млн. куб. метров, Макансое — 10,3 млн.куб.метров, Матраевское — 2,1 млн. куб. метров.

Из года в год обновляется облик района. Благодаря огромной поддержке руководства республики возводятся новые социально значимые объекты, способствующие улучшению качества жизни хайбуллинцев. Построены физкультурно-оздоровительный комплекс, горный колледж, детский санаторий, водохранилища, мосты, асфальтируются дороги, обновляются школы и дома культуры, благоустраиваются населенные пункты. Жителями района активно ведется индивидуальное жилищное строительство. Трудом и старанием многих поколений хайбуллинцев создавались материальные блага и развивались образование, культура, росло общественное самосознание. В самых разных отраслях народного хозяйства выходцы из района добивались значительных успехов. Сегодня они приносят славу своей малой родине, трудясь по всей России в самых разных сферах.

Реформа местного самоуправления ставит сегодня перед районом задачи внедрения новых эффективных форм и методов хозяйствования на селе, которые окажутся пригодными именно для наших условий, развития новых современных производств в целях повышения уровня жизни населения, доступности основных общественных благ, улучшения физического и духовного здоровья. Важно вернуть земле настоящего хозяина, способного нести полную ответственность за эффективность сельскохозяйственного производства. Только в этом случае мы сможем достичь коренного улучшения жизни на селе, преодоления всех негативных общественных явлений. Золотой фонд района – это люди труда, которые из поколения в поколение живут дружной семьей, отдавая все силы и знания ради процветания родной земли. Хайбуллинцы всегда достойно выходили из испытаний, мужественно и целеустремленно преодолевая трудности, достигали поставленных целей. Трудиться и созидать во имя благополучия будущих поколений – вот жизненное кредо всех кто родился и живет на благодатной хайбуллинской земле. Протяженность территории с севера на юг более 80 км., с востока на запад более 150 км., территория района составляет 3912 км². Район граничит на севере с Зилаирским, востоке Баймакским, западе Зианчуринским районами Республики Башкортостан, на юго-востоке и юго-западе с Кваркинским, Гайским и Кувандыкским районами Оренбургской области. Наиболее географически близко расположены промышленные города Оренбургской области – Гай, Орск, Новотроицк, Медногорск и Кувандык, по сравнению с промышленными центрами Республики Башкортостан. По этой причине наиболее стабильными остаются хозяйственно-экономические связи предприятий района с промышленными предприятиями указанных городов.

По территории района проходит дорога федерального значения г. Оренбург-Магнитогорск через города Гай и Сибай, автомобильная дорога республиканского значения Уфа – Акъяр и далее на города Гай и Орск Оренбургской области, а также ст. Сара – г. Сибай через районный центр с. Акъяр.

Географически район размещен в юго-восточной части Башкортостана и относится к степной зоне Зауралья Республики Башкортостан. Климат отличается резко континентальным характером и погодные условия больше тяготеют к климату Оренбургской области и Казахстана, для которых характерными являются высокая температура воздуха летом и сильные морозы зимой, сопровождающиеся сильными ветрами. Среднегодовое количество атмосферных осадков составляет 200-250 мм в год. В летний период в знойные суховеи и ветра температура воздуха достигает 40 градусной и более отметки. Периодически повторяются засухи. Климат района не способствует ведению устойчивого сельскохозяйственного производства. В достаточной потребности сельскохозяйственные культуры в период летнего созревания не обеспечены во влаге, и это является причиной низких урожаев в годы жестоких засух. Размещение района в степной зоне способствует резким перепадам температуры воздуха, что так же является одной из особенностей региона. Территория 2 сельских Советов с 9 населенными пунктами размещены в горнолесной зоне, которые отличаются умеренно влажным климатом. Остальные сельские Советы и населенные пункты в степной зоне района, которая выделяется отсутствием резких перепадов рельефа местности.

В число охраняемых памятников природы входит заказник «Шайтан-тау» в горнолесной зоне. Государственный заказник «Шайтан-Тау», организованный постановлением Совета Министров Башкирской АССР №316 от 2 июля 1971 года. Заказник создан на базе Усерганского лесничества Хайбуллинского лесхоза. Общая площадь заказника 30,5 тыс. га из которых 24,4 тыс. га земли Усерганского лесничества. Кроме того, одним из уникальных памятников природы района являются: «Таштугайские горы», великовозрастные лиственницы вблизи д. Юлбарсово, пойма реки Макан, «Майетбар» – участок протяженностью в 10-11 км. от д. Вазям с популяцией дикого гладиолуса, урочище «Поповские озера» (Харыбия куле) в 2,5 км. от с. Ново-Воздвиженка, где сохранилось редкое растение, занесенное в красную книгу – «пион уклоняющийся» (Марьин корень), «Сукраксиевишиарники» – заросли вишни, но кроме нее здесь произрастают красивейшие ковыли и другие редкие травы. Пещера «Кутур-батыр» близи д. Абубакир и «Пещера батыра» вблизи д. Мамбетово, знаменитая «Канифа юлы» и т.д.

Изучив экономические показатели за 2010-2015 гг., которые характеризуют экономическую компоненту макроокружения Администрации можно сделать вывод, что на данном этапе времени существующие тенденции оказывают благоприятное влияние на район в целом. В МР Хайбуллинский район РБ представлены практически все виды экономической деятельности, основу экономики составляют горнодобывающая промышленность, сельское хозяйство, обрабатывающие виды деятельности, предприятия, обеспечивающие население бытовыми, коммунальными, транспортными услугами и услугами связи.

Экономика СССР базировалась на крупных и средних предприятиях, в настоящее время все большее распространение получает малое предпринимательство. Небольшие предприятия более мобильны, легче реагируют на изменения рынка, быстрее развиваются. С развитием малого бизнеса, скорее всего, будет происходить и развитие экономики в МР Хайбуллинский район РБ.

Если говорить о конкуренции в бизнесе, то в таких районах как МР Хайбуллинский район РБ, она мало развита. Все конкуренция заключается между владельцами магазинов в привлечении покупателей.

Экономика района издавна базируется на сельском хозяйстве. На данный момент существует возможность увеличивать поголовье крупного рогатого скота, лошадей, овец. При этом необходимо наращивать кормовую базу, так как на сегодняшний день посевные площади задействованы не полностью. А площадь выпасов занимает 57% от общей площади сельскохозяйственных угодий. В случае дальнейшего успешного развития сельского хозяйства могут быть получены хорошие результаты по всем поселениям. Большинство поселений в будущем сохранит свою основную специализацию.

В промышленности основным направлением останется добыча полезных ископаемых и обрабатывающая промышленность. Так горно-обогатительный комбинат ЗАО «Бурибаевский ГОК», ООО «Башкирская медь» являются основными источниками пополнения бюджета муниципального района. Данные предприятия базируются на использовании местных сырьевых ресурсов. Ежегодно увеличивают объемы инвестиций направленных на увеличение объемов производств и освоением новых месторождений.

Правовая составляющая Администрации МР Хайбуллинский район РБ включает в себя Конституцию РФ и Конституцию РБ, законы и подзаконные акты как федерального, так республиканского значения, которые регулируют деятельность юридических и физических лиц, а также их объединений на всей территории района.

Правовая составляющая очень сложна по структуре и поэтому все спорные вопросы на каждой территориальной единице приходится решать сообща, ведь на каждой из единиц существуют самостоятельные нормативные документы и акты, что само по себе немножко затрудняет ведение внутренней политики района, но Администрации очень успешно удается с этим справляться.

Правовая среда отрасли регулируется федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в который были внесены поправки и обновления, а в ноябре 2013 г. в него были дополнительно внесены еще некоторые корректизы, поэтому он достаточно мобилен и соответствует всем требованиям современного законодательства. Все это говорит о том, что правовая компонента макроокружения достаточно разработана и в полной мере соответствует нормальному функционированию организаций в современных условиях, что является фактором, который ускоряет темпы экономического развития.

Социальная сфера оказывает значительное влияние на развитие района. В каждом районе возникают проблемы, связанные с социальной инфраструктурой. Рыночные отношения привели к сложностям, связанным с обеспечением доступности всех видов социальных услуг для жителей многих поселений. Нет традиции фактического участия населения в местном самоуправлении. В структуре расходов большей части населения преобладают расходы на удовлетворение базовых потребностей. Жители сел имеют мало возможностей для самореализации, кроме как в трудовой деятельности. Для населения характерно расслоение по уровню доходов, однако эта проблема не так актуальна, как, например, в крупных городах. Уменьшается численность населения в основном за счет снижения миграции жителей.

Район характеризуется достаточно развитой социальной сферой, которая в целом оказывает положительное влияние на общую социально-экономическую ситуацию в районе. Однако в рейтинге среди муниципальных образований Республики Башкортостан за последние годы МР Хайбуллинский район РБ занимает неплохие позиции, что показывает в общем хорошее состоянии обеспеченности населения данным видом услуг. В системе образования района существуют проблемы старения кадров и нехватки педагогов некоторых специальностей. В отдельных сельских поселениях нет квалифицированных специалистов в области культуры;

Технологический фактор является следующим составляющим макроокружения. Его влияние оказывается и через развитие производственного потенциала, которое определяется состоянием основных фондов предприятий. Положение в сфере основных фондов предприятий района находится в состоянии подъема. Так за последние 3 года был зафиксирован общий рост объемов освоения капиталовложений и улучшение технологической базы на предприятиях горно-добывающей промышленности, ЖКХ, связи. Есть примеры активного обновления производственной базы и внедрения новых технологий в организациях района. Высокий темп прироста показателей полной учетной и остаточной балансовой стоимости основных фондов связан со строительством и запуском обогатительной фабрики ООО «Башкирская медь». Положительная динамика роста основных фондов свидетельствует об увеличении промышленного потенциала.

Природно-географическая составляющая макроокружения района представлена богатым природно-ресурсным потенциалом. Территория района относится к Сибай-Бурибаевскому горнопромышленному району. Твердые полезные ископаемые на территории района представлены минеральным сырьем местного значения (строительные материалы такие, как песок, глины), республиканского значения (декоративно-поделочные и строительные камни) и федерального значения (кварц жильный, железные руды, медно-колчеданные руды, золото).

Рассматриваемая территория захватывает Баймак-Бурибайский рудный район (медь, золото, цинк, свинец, никель, кобальт, марганец) и Баймакский рудный район (золото). Среди месторождений медно-колчеданных руд наиболее перспективным считается освоение Подольского и Юбилейного месторождения.

Район находится в благоприятных природно-климатических условиях для развития туризма. Ландшафт его разнообразен. Это район, который целиком размещен в юго-восточной части Башкортостана и относится к степной зоне Зауралья Республики Башкортостан.

Район относится к экологически чистым районам. В число охраняемых памятников природы входит заказник «Шайтан-тау» в горнолесной зоне.

1).Стратегический отраслевой анализ.

SWOT – анализ развития муниципального района Хайбуллинский район Республики Башкортостан

Сильные стороны (S)	Слабые стороны (W)
<ol style="list-style-type: none"> Наличие на территории муниципального района предприятий горно-добывающей отрасли; Разнообразные природные ресурсы, пригодные для отдыха и активной рекреации; Значительные запасы минерально-сырьевых ресурсов, что ведет за собой высокую динамику в промышленности; Наличие сельхоз угодий (пашни, пастбища); Наличие отделений банков, филиалов страховых компаний; Государственная поддержка сельхозпредприятий; Уровень газификации населенных пунктов района 	<ol style="list-style-type: none"> Низкие объемы инвестиций в сельском хозяйстве в основной капитал; Сельскохозяйственное производство характеризуется низкой конкурентоспособностью; Недостаток предприятий торгового и бытового обслуживания в отдаленных населенных пунктах сельской местности, неравномерное развитие малого предпринимательства в разрезе сельских советов; Низкая доля услуг в общем объеме производства; Присутствие малого бизнеса не во всех

<p>– 100%;</p> <p>8. Наличие республиканских и муниципальных программ поддержки предпринимателей;</p> <p>9. Наличие свободных инвестиционных площадок для реализации инвестиционных проектов;</p> <p>10. Имеются месторождения пресных подземных вод;</p> <p>11. Район располагает ресурсами поверхностных и подземных вод;</p> <p>12. Имеются месторождения песчано-гравийных смесей, глины, кварцевого песка, строительного камня;</p> <p>13. Наличие памятников природы, имеющих природоохранный статус;</p> <p>14. Наличие свободных территорий для расширения хозяйственной деятельности и рекреационной зоны;</p> <p>15. Наличие территорий пригодных для жилищной застройки;</p> <p>16. Рост объемов введенного жилья;</p> <p>17. Схемы территориального планирования поселений;</p> <p>18. Осуществление диспансеризации населения;</p> <p>19. Доступность медицинской помощи;</p> <p>20. Наличие ФЦП по обеспечению жильем;</p> <p>21. На территории района расположены: реабилитационный центр, школа – интернат, дом престарелых.</p> <p>22. Наличие потенциально свободной рабочей силы с относительно высоким образовательно-квалификационным уровнем;</p> <p>23. Рост заработной платы;</p> <p>24. Строительство жилья в целях привлечения и закрепления в районе.</p>	<p>отраслях и сферах, низким остается удельный вес малого бизнеса в сфере переработки, строительстве;</p> <p>6. Территориальная удаленность района от городов, железной дороги, республиканского центра;</p> <p>7. Высокая стоимость жилья;</p> <p>8. Объекты рекреации расположены в землях лесного фонда.</p> <p>9. Слабое освоение лесного, водного потенциалов;</p> <p>10. нет организации, предоставляющей туристические услуги в районе;</p> <p>11. Отсутствие очистных сооружений, полигона ТБО;</p> <p>12. Недостаточно эффективное использование полезных ископаемых и земельных ресурсов;</p> <p>13. Наличие низкосортной перестойной древесины.</p> <p>14. Высокая степень изношенности коммунальных сетей и связанный с этим рост тарифов на жилищно – коммунальные услуги, отсутствие инвесторов в коммунальной сфере</p> <p>15. Недостаточная освещенность территорий населенных пунктов района</p> <p>16. Высокая стоимость строительных материалов</p> <p>17. Отсутствие развитого строительного комплекса в районе</p> <p>18. Низкий уровень собственных возможностей населения по приобретению жилья</p> <p>19. Недостаток бюджетных средств на финансирование объектов инфраструктуры.</p> <p>20. Дефицит врачей;</p> <p>21. Низкая доля платных медицинских услуг;</p> <p>22. Низкий охват детей дошкольного возраста детскими учреждениями;</p> <p>23. Недостаток социального жилья.</p> <p>24. Имеет место скрытая безработица;</p> <p>25. Низкий уровень доходов населения</p> <p>26. Сокращение численности постоянного населения;</p> <p>27. Низкий уровень экономической и социальной инициативности населения;</p> <p>28. Отток квалифицированных кадров.</p> <p>29. Отставание уровня средней заработной платы от среднереспубликанского показателя;</p> <p>30. Старение населения;</p> <p>31. Удаленность от других развитых городов РФ;</p> <p>32. Высокая изношенность дорожного покрытия;</p>
<p>Возможности (O)</p> <p>1. Развитие малого и среднего предпринимательства;</p> <p>2. Развитие туризма и оздоровительного отдыха;</p> <p>3. Открытие производств по переработке сельскохозяйственной продукции;</p> <p>4. Увеличение объемов производства сельскохозяйственных культур и продукции животноводства.</p> <p>5.</p> <p>Вовлечения в сельскохозяйственный оборот неиспользуемых и малопродуктивных земель</p> <p>7. Формирование кластеров</p> <p>8. Район граничит с промышленно развитыми регионами, что может служить средством привлечения инвесторов, желающих развивать бизнес на основе местного сырья и местной продукции.</p> <p>9. Создание логистического центра оптовой торговли</p>	<p>Угрозы (T)</p> <p>1. Усиление конкуренции, сужающей возможности предприятий по привлечению инвестиций и расширению рынков сбыта.</p> <p>2. Зависимость сельскохозяйственного производства и обрабатывающих производств от природных факторов (засуха, наводнение)</p> <p>3. Ухудшение торгового и бытового обслуживания на селе за счет малой рентабельности</p> <p>4. Усиление антропогенной нагрузки, усугубленное недостатком финансирования природоохранных мероприятий, может привести к деградации природных ландшафтов, ухудшению состояния природной среды;</p> <p>5. Увеличение уровня воздействия на окружающую среду при вводе новых</p>

<p>10. Восстановление производства строительных материалов</p> <p>11. Проектирование приоритетных проектов</p> <p>12. Среднесрочная комплексная программа социально-экономического развития Зауралья Республики Башкортостан на 2011-2015 годы</p> <p>13. Усиление экологического контроля задеятельностью хозяйствующих субъектов;</p> <p>14. Эффективное использование сырьевого и энергетического потенциала вторичного сырья;</p> <p>15. Рациональное использование природных ресурсов, разработка месторождений, привлечение инвесторов;</p> <p>16. Благоприятная экологическая обстановка</p> <p>17. Открытие производств по переработке низкосортной древесины.</p> <p>18. Развитие транспортной инфраструктуры, железной дороги</p> <p>19. Достижение высокого качества жилищно-коммунальных услуг и благоустройства;</p> <p>20. Проектирование газификации, инженерных коммуникаций;</p> <p>21. Софинансирование республиканских и федеральных мероприятий по подготовке к осенне – зимнему периоду.</p> <p>22. Повышение качества оказываемых медицинских услуг;</p> <p>23. Обновление материально-технической базы ЛПУ;</p> <p>24. Введение дополнительных медицинских услуг.</p> <p>25. Стабилизация и улучшение демографической ситуации</p> <p>26. Формирование современной эффективной системы здравоохранения, развитие спорта, укрепление здоровья населения, снижение заболеваемости</p> <p>27. Формирование современной эффективной системы образования, повышения уровня образованности населения, строительство детских садов, охват дошкольным образованием;</p> <p>28. Повышение уровня культуры, организации досуга населения;</p> <p>29. Повышение рождаемости населения;</p> <p>30. Развитие существующих предприятий и вновь создающихся для обеспечения стабильной зарплаты и полной занятости населения.</p> <p>31. Развитие производств на базе продукции ЗАО «Бурибаевский ГОК», ООО «Башмедь» и отходов производства ГОКов.</p>	<p>промышленных и сельскохозяйственных предприятий;</p> <p>6. Развитие эрозионных, карстовых процессов почв;</p> <p>7. Ухудшение макроэкономической ситуации.</p> <p>8. Моральный и физический износ транспортной инфраструктуры является снижения инвестиционной и предпринимательской активности, сокращения объемов валового муниципального продукта;</p> <p>9. Увеличение степени износа инженерных сетей, неплатежи за жилищно-коммунальные услуги;</p> <p>10. Сокращение объемов строительства и капитального ремонта социальных объектов, объектов коммунального хозяйства.</p> <p>11. Рост онкологических заболеваний и хронического алкоголизма;</p> <p>12. Старение медицинских кадров;</p> <p>13. Ухудшение демографической ситуации</p> <p>14. Снижение качества услуг здравоохранения, ухудшение здоровья населения;</p> <p>15. Снижение охвата населения культурно – массовыми мероприятиями и дошкольными учреждениями</p> <p>16. Рост конкурентных предложений для квалифицированной молодежи в городах и районах республики;</p> <p>17. Старение населения;</p> <p>18. Усиление оттока кадров в соседние районы и регионы.</p> <p>19. Снижение уровня доходов населения;</p>
---	---

Анализ конкуренции

В качестве неиспользованного потенциала для роста экономики и улучшения качества жизни стоит рассматривать свободные земельные участки, которые могут выступать в качестве сельскохозяйственных площадей, территорий для развития промышленных производств или в качестве территории для жилищной застройки. Еще одним ресурсом, является свободное жилье, оставшееся от эмигрирующего населения из набольших деревень. Наибольший импульс к развитию района получил во время освоения целинных и залежных земель, что в итоге определило его сельскохозяйственную специализацию. Таким образом, в настоящее время наиболее перспективным является развитие района на основе внедрения современных ресурсосберегающих технологий земледелия с привлечением переработчиков продукции на территорию района. Также возможно развитие новых отраслей, связанных с переработкой сельского хозяйства и удлинением производственной цепочки на основе местного сырья (например, птицеводство, переработка сельхоз продукции и отходов промышленного производства). Основными векторами повышения конкурентоспособности экономики района и повышения качества жизни населения являются следующие:

1) развитие экономики на принципах инновационного и комплексного социально-экономического роста, диверсификации, государственно- частного партнерства, в том числе формирования кластерной структуры экономики, в сфере:

- сельского хозяйства;

- обрабатывающих производств, в том числе: производство пищевых продуктов, производство одежды, кожи и изделий из кожи, обработка древесины и производство изделий из дерева, производство машин и оборудования, производство прочих неметаллических минеральных продуктов;

- развития туристско-рекреационной деятельности;

2) совершенствование инфраструктуры территорий на основе:

- развития инженерной, энергетической и логистической (транспортной) инфраструктуры;

- формирования системы привлечения инвестиций;

- повышения доступности банковских услуг;

- организации системы поддержки личных подсобных хозяйств;

- развития информационно-коммуникационной сферы.

3) развитие социальной сферы в целях повышения уровня и качества жизни населения, в том числе:

- развитие системы здравоохранения района в рамках республиканских адресных инвестиционных и целевых программ на основе формирования современной системы здравоохранения, предполагающей внедрение в медицинскую практику высоких технологий, передовых форм и методов медицинского обслуживания населения, совершенствования менеджмента;

- совершенствование системы социальной защиты населения;

- подготовка, привлечение и удержание квалифицированных кадров, реализация мер государственной поддержки обеспечения жильем молодых семей и специалистов как основа для снижения оттока молодежи и специалистов в другие регионы страны, развитие системы высшего и среднего специального образования;

- создание дополнительных рабочих мест как основа снижения уровня безработицы и бедности;

- охрана окружающей среды путем привлечения инвестиций в природоохранную деятельность, стимулирования предприятий, финансирующих реализацию мероприятий, направленных на улучшение экологической ситуации, усиление экологического контроля за деятельность хозяйствующих субъектов;

4) совершенствование муниципального управления на основе повышения эффективности межмуниципальных и межрегиональных взаимодействий путем развития местного самоуправления, повышения эффективности использования муниципальных финансов, создания совместных предприятий, формирования межрегиональных и межмуниципальных кластеров, развития кадрового потенциала муниципального управления.

Основные показатели социально-экономического развития района

Демографическая ситуация

Численность населения района на 1 января 2016 г. – 31,7 тыс. чел. Число родившихся на 1000 человек составил 15,3 детей, число умерших на 1000 человек – 12,1. Естественный прирост населения составил +49 человек. (123,2 % к прошлому году). Наблюдается миграционное снижение на 416 человек.

Заработная плата

Среднемесячная заработная плата, начисленная работникам по полному кругу отчитывающихся предприятий в январе-декабре 2015г. составила 26097,6 рублей, по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличилась на 7,0%. Среднемесячная начисленная заработная плата работников по видам экономической деятельности представлены в таблице 1:

Таблица 1

	Среднемесячная начисленная заработная плата (без выплат социального характера)		Отношение к среднерайонному уровню, %
	январь-декабрь 2015г., рублей	январь-декабрь 2015г. в % к январю-декабрю 2014г.	
Всего по району	26097,6	107,0	100
в том числе:			
Сельское хозяйство и лесное хозяйство	10772,8	90,7	41,3
Добыча полезных ископаемых	36144,9	112,4	138,5
Обрабатывающие производства	17316,4	112,2	66,3
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	22858,8	125,4	87,6
Строительство	41409,6	125,8	158,7

Оптовая и розничная торговля	16645,8	132,1	63,8
Гостиницы, рестораны	11100,6	101,9	42,5
Транспорт и связь	19968,9	96,5	76,5
Финансовая деятельность	25400,7	106,1	97,3
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	20941,9	102,3	80,2
Государственное управление	30123,5	103,2	115,4
Образование	17236,7	100,2	66,0
Здравоохранение и предоставление социальных услуг	19122,4	106,0	73,3
Предоставление соц. и персональных услуг	16229,3	102,5	62,2

Занятость

Численность работников предприятий в январе-декабре 2015г. по полному кругу отчитывающихся предприятий работало 5724 человек, в том числе на условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера привлекалось 188 человек (в эквиваленте полной занятости):

Таблица 2

	Январь-декабрь 2015г.		IV квартал 2015г.	
	человек	в % к январю-декабрю 2014г.	человек	в % к декабрю 2014г.
Всего замещенных рабочих мест (работников)	5724	93,5	5589	92,7
в том числе:				
работников списочного состава (без внешних совместителей)	5536	93,9	5416	93,1
внешних совместителей ¹	22	75,9	30	120,0
работников, выполнявших работы по договорам гражданско-правового характера ¹	166	86,5	143	75,3

Промышленность

По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Хайбуллинскому району объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства» и «производство электроэнергии газа и воды» (по полному кругу отчитывающихся предприятий) в действующих ценах за январь-декабрь 2015 года составил 6176370,3 тыс. рублей, или 92,3 0% к соответствующему периоду прошлого года. По видам деятельности характеризуется следующими данными в таблице 3:

Таблица 3

Код по КВЭД		Тыс. рублей	Темп роста (снижения) в действующих ценах январь-декабрь 2015г. в % к соответствующему периоду 2014 года
	Добыча полезных ископаемых	5654500,6	92,3
	Добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических		

¹ В эквиваленте полной занятости.

		5654500,6	92,3
	Обрабатывающие производства	7268,1	88,4
	Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	38958,2	80,8

Индекс промышленного производства организаций по видам деятельности "добыча полезных ископаемых", "обрабатывающие производства", "производство и распределение электроэнергии, газа и воды" за январь-декабрь 2015 года составил 74,3 %, против 100,4 % соответствующего периода прошлого года.

Инвестиции

Инвестиции в основной капитал по крупным и средним предприятиям и организациям (по полному кругу) на развитие экономики и социальной сферы в январе-сентябре 2015г. использовано 2079405 тыс. рублей инвестиций в основной капитал или на 26,9% меньше, чем в январе – декабре предыдущего года.

Наиболее значительный объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним предприятиям и организациям направлен на возведение сооружений и зданий (91,4%), на приобретение машин, оборудования, инструмента и инвентаря (6,7%).

Видовая структура инвестиций по крупным и средним предприятиям и организациям в основной капитал приведена в таблице 4:

Таблица 4

Наименование	Январь – сентябрь 2015г.		Справочно: январь – сентябрь 2014г. в % к итогу
	тыс. рублей	в % к итогу	
Инвестиции в основной капитал	1170147	100	100
в том числе:			
жилища	22243	1,9	0,6
здания (кроме жилых) и сооружения	1069842	91,4	75,3
машины, оборудование, инструмент, инвентарь	77982	6,7	24,0
прочие			0,1

Структура инвестиций по источникам финансирования по крупным и средним организациям приводится в таблице 5:

Таблица 5

Наименование	Январь – сентябрь 2015г.		Справочно: январь – сентябрь 2014г. в % к итогу
	тыс. рублей	в % к итогу	
Всего инвестиций в основной капитал	1170147	100	100
в том числе финансируемых за счет:			
собственных средств предприятий из них:	934245	79,8	86,8
за счет прибыли, остающейся в распоряжении организации	-	-	-
амортизации	-	-	-
привлеченных средств из них:	235902	20,2	13,2
бюджетные средства	32767	2,8	0,4

Строительная деятельность. В январе-декабре 2015г. объем работ, выполненных собственными силами предприятий и организаций по виду деятельности «Строительство» по полному кругу (с учетом досчетов) составило 88132 тыс. рублей, что на 19,7% меньше января-декабря предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе-декабре 2015г. на территории МР Хайбуллинский район РБ построено квартир общей площадью 28121 кв. метров, что на 0,7% больше января – декабря 2014г. Динамика ввода в действие жилых домов приведена в таблице 6:

Таблица 6

Наименование	Кв. метров общей площади	в % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно 2014г. в % к 2013г.
2015г			
январь	1503	146,7	112,6
февраль	804	73,2	115,6
март	1808	94,2	139,9
1 квартал	4115	101,8	125,1
апрель	1004	127,1	56,1
май	2022	99,6	110,7
июнь	3026	93,4	141,9
2 квартал	10167	100,7	112,5
июль	4844	135,7	155,9
август	4315	102,4	166,1
сентябрь	4010	75,8	136,6
3 квартал	23336	100,7	131,1
октябрь	830	89,2	73,4
ноябрь	3955	416,3	29,8
декабрь	-		35,9
За год	28121	100,7	102,1

Развитие малого и среднего бизнеса за 2015 год

Администрация района осуществляет свою работу по поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства в рамках Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

В целях его реализации Администрацией района принята долгосрочная целевая муниципальная программа «Развитие и поддержка малого и среднего предпринимательства в муниципальном районе Хайбуллинский район Республики Башкортостан на 2014-2018 годы» (в редакции постановления Администрации муниципального района Хайбуллинский район Республики Башкортостан от 14.04.2015 года № 811).

В 2015 году из местного бюджета выделено на поддержку субъектов малого и среднего предпринимательства района 2,5 млн. рублей, из федерального бюджета на сумму 10,9 млн. руб. Получили поддержку 47 предпринимателей.

Одной из действенных мер по поддержке субъектов малого предпринимательства является

размещение муниципального заказа среди субъектов малого предпринимательства. Администрация муниципального района, бюджетные организации активно работают с субъектами малого и среднего предпринимательства в рамках закупок товаров, работ и услуг для муниципальных нужд. В соответствии с частью 1 статьи 30 ФЗ-44 от 5 апреля 2013 г. «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг, для обеспечения государственных и муниципальных нужд» заказчики обязаны осуществлять закупки у субъектов малого предпринимательства, социально ориентированных некоммерческих организаций в размере не менее 15% совокупного годового объема закупок, предусмотренного планом-графиком. Так в 2015 году размещено для субъектов малого предпринимательства, социально ориентированных некоммерческих организаций на общую сумму 23,3 млн. рублей.

Сельское хозяйство

На 1 января 2016 года по всем категориям хозяйств произведено валовой продукции сельского хозяйства на сумму 2776,5 млн. руб. (143%). За январь-декабрь 2015 года, во всех категориях хозяйств произведено: молока 44 тонны (14,1%), реализовано скота и птицы на убой в живой массе 109,6 тонн (33,9%).

По состоянию на 1 января 2016 года поголовье скота во всех категориях хозяйств составило: КРС – 21521 голов (92,3%), в том числе коров – 10409 (99,4%). Число овец и коз – 25402 голов (100,9%).

Намолочено – 52786,6 т зерна в весе после доработки, урожайность – 10,5 ц/га. Валовой сбор: подсолнечника 1429,6 тонн при урожайности 3,7 ц/га; картофеля 142,3 тонны при урожайности 71,9 ц/га, овощей 88,5 тонн при урожайности 88,5 ц/га.

Потребительский рынок, платные услуги

По итогам 2015 года оборот розничной торговли составил 1909,36 млн. рублей, снижение составило в сопоставимых ценах на 11,2% к соответствующему периоду предыдущего года.

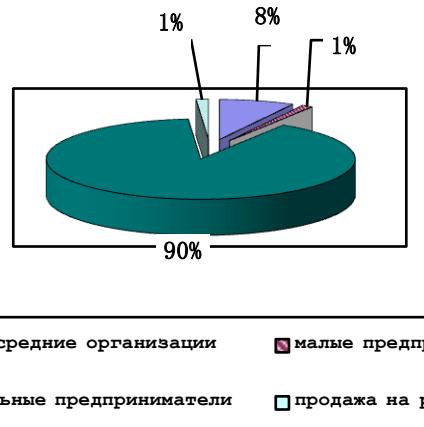
Изменение оборота розничной торговли по формам торговли характеризуется следующими данными в таблице 7:

Таблица 7

Наименование	Январь-декабрь 2015г., тыс. рублей	Январь-декабрь 2015г., в % к январю-декабрю 2014 г.(в сопоставимых ценах)	Справочно: Январь-декабрь 2014г., в % к январю – декабрю 2013г.(в сопоставимых ценах)
Всего	1909361	87,8	102,0
Из них : оборот розничной торговли торгующих организаций	1885992	88,7	102,5
продажа товаров на вещевых, смешанных и продовольственных рынках	23369	49,5	82,6

В 2015 году оборот розничной торговли на 98,8 % формировался торговыми организациями, доля рынка составила 1,2 %.

Структура формирования оборота розничной торговли за 2015г. в % к общему объему оборота розничной торговли.



Оборот общественного питания в январе-декабре 2015г. сложился в сумме 39838 тыс. рублей или 85 % к соответствующему периоду прошлого года. 38,4 % оборота составляет оборот субъектов малого предпринимательства, 56,6 % - крупных и средних предприятий.

Платные услуги

В январе – декабре 2015 года населению района было оказано платных услуг крупными и средними предприятиями на сумму 210529,8 тыс. рублей, из них бытовые составляют 0,3 %. В структуре объема платных услуг населению сохранилось преобладание коммунальных услуг- 62,3 % и услуг связи -22,6 %, которые в совокупности составили 84,9 % всего объема. Прочие услуги составляют 4,4 %, услуги системы образования - 4,2 %, медицинские и ветеринарные-3,4 %, санаторно-оздоровительные услуги-1,3. Остается низкой доля услуг учреждений культуры -0,8 %, социальные услуги, предоставляемые гражданам пожилого возраста и инвалидам- 0,4%, правового характера и бытовые по 0,3 %.

Жилищно-коммунальное хозяйство

На территории муниципального района Хайбуллинский район для предоставления жилищно-коммунальных услуг созданы в селе Акъяр МУП «Хайбуллажилкомстрой», ООО «Тепловик», ООО «УК СтрайСтандарт», в селе Бурибай ООО «Коммунальщик», в селе Подольск ООО «Родник», в селе Уфимский ООО «КомУслугиУфимский».

В муниципальном районе Хайбуллинский район количество многоквартирных домов составляет 135 дома. В многоквартирных домах собственники помещения выбрали способ управления, что составляет 100 % от общего количества многоквартирных домов, на которых возможен выбор способа управления.

По способу управления указанный жилищный фонд распределяется следующим образом:

- управляющие компании – 87 домов,
- из них ТСЖ – 11 домов;
- непосредственное управление – 48 домов.

Рынок управляющих организаций составляет 2 организации.

Дорожное хозяйство

В муниципальном районе Хайбуллинский район Республики Башкортостан общая протяженность автомобильных дорог общего пользования местного значения составляет 481,279 км, из них внутрипоселковых дорог 230,028 км. На сегодняшний день доля автомобильных дорог отвечающая нормативным требованиям низкая, т.к. межпоселковые автомобильные дороги общего пользования местного значения находятся в плохом состоянии. Переданные внутрипоселковые автомобильные дороги от сельских поселений не ремонтировались уже более 20 лет, а некоторые не ремонтировались и вовсе. Ремонт межпоселковых автомобильных дорог в течение 2008-2013г.г. тоже оставался на низком уровне. Так на сегодняшний день протяженность автомобильных дорог, соответствующих нормативным требованиям к транспортно-эксплуатационным показателям на конец 2015 года составляет 50,6 км. Из них за последние два года за счет муниципального дорожного фонда было отремонтировано 20 км. В 2016 году запланирован ремонт еще 10 км автомобильных дорог местного значения общего пользования. Таким образом, динамика к увеличению доли протяженности автомобильных дорог складывается положительная, но в то же время за счет только муниципального дорожного фонда выровнять вряд ли удастся.

Численность работников предприятий. В январе-декабре 2015г. по полному кругу отчитывающихся предприятий работало 5724 человек, в том числе на условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера привлекалось 188 человек (в эквиваленте полной занятости) представлены в таблице 8:

Таблица 8

Наименование	Январь- декабрь 2015г.		IV квартал 2015г.	
	человек	в % к январю-декабрю 2014г.	человек	в % к декабрю 2014г.
Всего замещенных рабочих мест (работников)	5724	93,5	5589	92,7
в том числе:				
работников списочного состава (без внешних совместителей)	5536	93,9	5416	93,1
внешних совместителей ¹	22	75,9	30	120,0
работников, выполнивших работы по договорам гражданско-правового характера ¹	166	86,5	143	75,3

На 1 января 2016г. численность ищущих работу граждан, зарегистрированных в службах занятости, составила 215 человек, все они в трудоспособном возрасте. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года число обращений неработающих граждан в службы занятости увеличилась на 16 человек.

На 1 января 2016 года официально зарегистрированы в органах службы занятости в качестве безработных 207 человек, уровень безработицы 1,25%. Пособие по безработице по состоянию на 01.01.15 назначено 207 человек (на 1 января 2015г.- 198человек). Потребность в работниках, заявленная на начало января 2016г. в службу занятости предприятиями района составила 173 человека. Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в службах занятости, на одну заявленную вакансию на 01.01.2016г. уменьшилось на 8% и составила 1,2 ед.

Анализ финансового состояния

Экономическая ситуация в 2015 году на фоне неблагоприятной внешнеэкономической и внешнеполитической конъюнктуры, в частности связанной с существенными колебаниями стоимости нефти и курса рубля, санкциями Запада и российскими ответными мерами, продолжала ухудшаться. Это не могло не сказаться и на темпах роста экономики, и на потребительском спросе, и на показателях инфляции.

Тем не менее, принимаемые меры регулирования в рамках реализации мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики и социальной стабильности дают определенные результаты.

Консолидированный бюджет муниципального района Хайбуллинский район Республики Башкортостан по доходам на 2015 год составил 920,0млн. рублей, что составило 98,4 % к уровню прошлого года, из них налоговые и неналоговые доходы составили 318,2 млн. рублей, снижение составило по сравнению с поступлениями аналогичного периода 2014 года на 41,4 млн. рублей или на 11,5 %.

Основными источниками доходов являются: налог на доходы физических лиц – 217,4 млн. рублей (68,3 % от общей суммы налоговых и неналоговых доходов. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года уменьшились поступления: налога на доходы физических лиц - на 10,1 млн. рублей или на 4,4 %.

В общем объеме доходов консолидированного бюджета муниципального района Хайбуллинский район Республики Башкортостан структура доходов за 2015 год выглядит следующим образом: налоговые доходы составляют 25,8%, неналоговые доходы 6,7%, безвозмездные поступления 67,5%. Динамика налоговых и неналоговых доходов следующая, поступило налоговых доходов 252 060,4 тыс.рублей, со снижением к уровню 2014 года на 20 835 тыс.рублей или 7,6 %, неналоговые доходы – 66 129,8 тыс.рублей со снижением к 2014 году на 20 587,7 тыс. рублей или 23,7%.

По видам доходов: - не исполнен план по налогу на доходы физических лиц (план выполнен на 95,1% при поступлении данного дохода в сумме 217 378,1 тыс.рублей (при нормативе отчисления 96%) со снижением к уровню прошлого года на 10 089,8 тыс.рублей), в контингенте отклонение поступлений к уровню прошлого года составило в сумме 995,1 тыс.рублей.

- налоги на совокупный доход уточненный план исполнен на 103,1%, со снижением к уровню 2014 года на 356,8 тыс.рублей.

- налоги на имущество поступления составили ниже уровня 2014 года на 196,3 тыс.рублей, в том числе по налогу на имущество физических лиц на 128,1 тыс.рублей.

- государственная пошлина по делам, рассматриваемым в судах общей юрисдикции, мировыми судьями (за исключением Верховного Суда Российской Федерации) поступления увеличились к уровню 2014 года на 1 584,2 тыс.рублей.

Комитет по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Хайбуллинскому району, как территориальный орган МЗИО РБ, осуществляет функции по управлению и распоряжению муниципальной собственностью, в том числе земельными участками. Комитет является главным администратором неналоговых доходов и за 2015 год поступления составили 51 712,7 тыс.рублей со снижением к 2014 году на 15 547,4 тыс.рублей.

Основные плановые поступления неналоговых доходов за 2015 год составили:

- доходы от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности, поступили в сумме 49 453,0 тыс.рублей или 101,8 % к годовым назначениям, со снижением к аналогичному периоду 2014 года на 14 444,5 тыс.рублей за счет поступлений арендной платы за земли.

Следующий главный администратор доходов - Управление Федеральной службы по надзору в сфере природопользования по Республике Башкортостан – от данного администратора дохода в бюджет поступает плата за негативное воздействие на окружающую среду по нормативу отчислений 40% или в сумме 10 419,7 тыс.рублей. Основными плательщиками данного дохода являются ООО «Башкирская медь», ЗАО «Бурибаевский ГОК», ОАО «БШПУ» и их доля поступлений в бюджет муниципального района составила 97,6% или 10 170,0 тыс.рублей.

Поступление штрафов, санкций, возмещение ущерба составляет 0,6% в общем объеме поступлений налоговых и неналоговых доходов, при поступлении 2 006,9 тыс.рублей уточненный годовой план исполнен на 103,8 %, с увеличением к уровню 2014 года на 749,6 тыс.рублей. Задолженность на 1 января 2016 года составила в сумме 975,7 тыс.рублей рост составил на 288,1 тыс.рублей.

Основные администраторы поступлений штрафов:

- Отдел МВД России «Хайбуллинский» - поступления составили 37,7 % к общей сумме штрафов или 755,8 тыс.рублей (101,9% к годовым назначениям), или с увеличением к аналогичному периоду прошлого года на 16,0 тыс.рублей или 2,2 %. Задолженность по штрафам по состоянию на 1 января 2016 года составила 388,1 тыс.рублей или со снижением к 1 января 2015 года на 4,2 тыс.рублей или 1,1%;

- Министерство природопользования и экологии Республики Башкортостан (в т.ч. Сибайский территориальный комитет Минэкологии РБ) по администрируемым доходам поступления составили в сумме 427,5 тыс.рублей или с увеличением к уровню 2014 года на 210,0 тыс.рублей или на 96,5%. Поступления составили 21,3 % к общей сумме штрафов. Задолженность по штрафам по состоянию на 1 января 2016 года составила 459,9 тыс. рублей (в т.ч. просроченная 223,4 тыс.руб.) увеличение задолженности на начало 2015 года на 178,9 тыс.рублей или на 63,7%.

По административной комиссии администрации муниципального района рост задолженности на 45,1 тыс.рублей или 137,9%, собираемость к начисленной сумме составила 36,9 %.

Прочие неналоговые доходы - данный доход администрируют администрации сельских поселений, при уточненном годовом плане 895,8 тыс.рублей поступило 901,4 тыс.рублей или 100,6%. Наибольшие поступление в сельских поселениях: Татыр-Узякский – 272,9 тыс.рублей, Акъярский – 61,6 тыс.рублей, Ивановский – 101,6 тыс.рублей, Федоровский – 106,1 тыс.рублей. Не выполнил годовое назначение Антинганский сельсовет при плане 10 тыс.рублей поступления отсутствуют. Поступление налоговых и неналоговых доходов в 2015 году в консолидированный бюджет муниципального района Хайбуллинский район сформированы от 18 администраторов доходов.

5.1. Анализ рынка объекта оценки.

1. Производство молока и поголовье коров.

Молочная отрасль России сегодня находится в крайне непростом положении. Сложившиеся в конце 2014 года и укрепившиеся в 2015 году экономические и внешнеполитические условия, в которых работают участники молочного рынка приводят к ускоренному развитию негативных для молочной отрасли тенденций. Девальвация национальной валюты привела к удорожанию привлекаемых кредитных ресурсов, заморозке инвестиционных проектов, повышению себестоимости, снижению доходности производителей и переработчиков молока. Участники молочной отрасли, начав в 2014 году процесс восстановления эффективности производства после многолетней стагнации (в чем немаловажную роль сыграло изменение механизмов государственной поддержки) оказались не готовы к подобному развитию экономической ситуации, в результате чего были вынужденными сокращать затраты, что, естественно, отразилось на производственных показателях отрасли в целом. Сокращение

поголовья коров стало причиной снижения объемов производства, а экономия на кормах и условиях содержания (особенно в холодное время года) будет способствовать снижению продуктивности молочного стада. По итогам 9 месяцев текущего года объем производства сырого молока снизился на 0,3% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года и составил 24 172,9 тыс. т. В сельскохозяйственных организациях произведено 11 331,5 тыс. т сырого молока (или 46,9% от общего объема), в крестьянских (фермерских) хозяйствах – 1 561,6 тыс. т (6,5%), в хозяйствах населения – 11 279,8 тыс. т (46,7%). При этом увеличение производства в сельхозорганизациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах на 2,4% нивелировалось сокращением производства в хозяйствах населения на 3,3%, в результате чего общий объем производства снизился. Вместе втем, октябрьские объемы производства сырого молока всеми категориями хозяйств оказались выше соответствующих прошлогодних на 0,6% (2 380 тыс. т против 2 366 тыс. т). Но по итогам 10 месяцев объемы производства все еще остаются ниже соответствующих прошлогодних на 0,1% (26 553 тыс. т против 26 577 тыс. т). По итогам 2015 года ожидается снижение объемов производства сырого молока до 30,4 – 30,5 млн т за счет продолжающегося сокращения поголовья коров в сельхозорганизациях и личных подсобных хозяйствах, что окажется на 1% меньше объемов 2014 года.



В региональном разрезе наибольшее снижение объемов производства по итогам 9 месяцев (в относительном выражении) произошло в Республике Крым (-20,4%, до 172,4 тыс. т), Еврейской АО (-17,8%, до 7,8 тыс. т), Курганской (-14,9%, до 219,0 тыс. т) и Ульяновской (-10,5%, до 167,6 тыс. т) областях. Максимальный относительный прирост производства в хозяйствах всех категорий отмечен в Калужской области (+10,8%, до 193,3 тыс. т), Республике Ингушетия (+10,5%, до 55,4 тыс. т) и Калининградской области (+10,4%, до 136,0 тыс. т), а также в Кировской (+6,8%, до 438,1 тыс. т), Вологодской (+6,6%, до 357,0 тыс. т), Тульской (+5,5%, до 143,2 тыс. т) областях, Приморском крае (+4,8%, до 99,7 тыс. т), Магаданской (+4,0%, до 4,5 тыс. т), Воронежской (+3,9%, до 636,7 тыс. т) и Ленинградской (+3,6%, до 441,1 тыс. т) областях.

**ТОП-10 субъектов РФ по приросту производства молока
(Янв-Сент'2015 к Янв-Сент'2014)**



**ТОП-10 субъектов РФ по снижению производства молока
(Янв-Сент'2015 к Янв-Сент'2014)**



Вместе с тем на 20 субъектов РФ по итогам 9 месяцев 2015 года пришлось 63% произведенного объема молока. Максимальные объемы производства молока сохраняются в Республике Башкортостан (1 412,6 тыс. т, -0,2%), Республике Татарстан (1 357,8 тыс. т, +1,3%) Алтайском (1 123,1 тыс. т, -0,4%) и Краснодарском (1 007,4 тыс. т, +1,5%) краях и Ростовской области (844,3 тыс. т, +0,3%). В топ-20 производителей молока вошли также Оренбургская, Воронежская, Саратовская, Омская, Новосибирская, Свердловская, Нижегородская, Московская, Ленинградская, Кировская, Тюменская области, республики Дагестан и Удмуртия, Красноярский и Ставропольский края.

**ТОП-20 субъектов РФ по объемам производства молока
(Янв-Сент' 2015)**

На 20 субъектов приходится более 60% производства сырого молока



Источник: Росстат

Однако не весь объем произведенного молока оказывается доступным перерабатывающим предприятиям. На переработку попадает только так называемое товарное молоко. Основной объем товарного молока в Российской Федерации производится сельскохозяйственными организациями, товарность произведенного молока в которых (отношение объемов реализованного молока к общему объему произведенного) составила по итогам 2014 года 94% (произведено 13,5 млн т товарного молока). Низкая товарность в хозяйствах населения (около 34%) значительно снижает фактически доступный переработчикам объем сырого молока. Сельхозорганизации и крестьянские (фермерские) хозяйства не могут нарастить сырьевую базу в краткосрочный период, в результате на внутреннем рынке существует дефицит сырого молока.

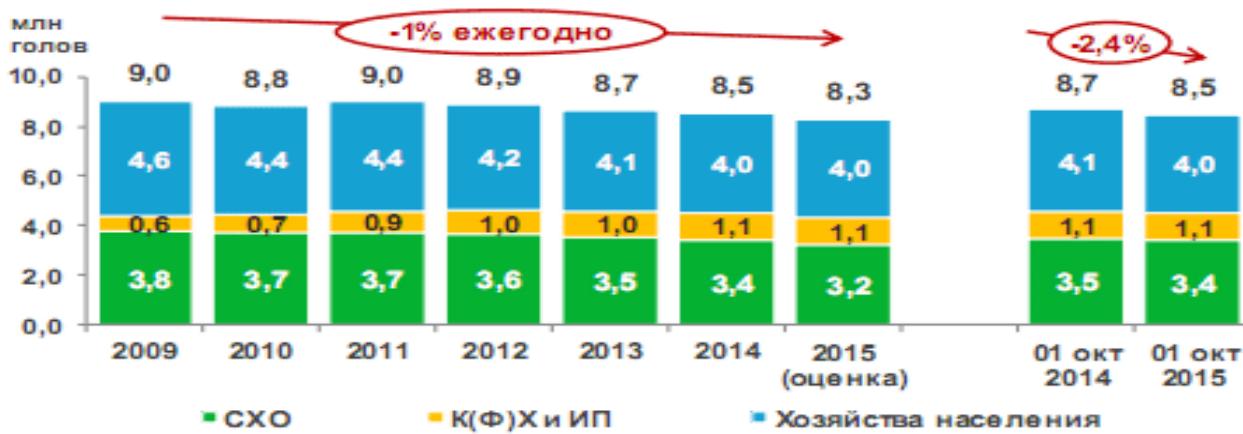
ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРНОГО МОЛОКА



Источник: Росстат

По итогам 9 месяцев 2015 года объем производства товарного молока, по оценкам Союзмолоко, составил около 15,4 млн т, снизившись в сравнении с тем же периодом прошлого года на 0,3%. Структура производства по категориям хозяйств сохраняется прежней, однако планомерно увеличивается доля К(Ф)Х и ИП в производстве и снижается – хозяйств населения. Наибольший объем товарного молока традиционно произведен в сельхозорганизациях (68%, 10,5 млн т). Хозяйства населения несмотря на самую низкую товарность (34%) произвели около 25% товарного молока (3,8 млн т). В крестьянских (фермерских) хозяйствах произведено 7% товарного молока (1,1 млн т) со средним показателем товарности, равным 69%. Одной из причин снижения объемов производства молока является сокращение поголовья коров, наблюдаемое на протяжении нескольких лет, а также сравнительно низкая молочная продуктивность коров в хозяйствах населения, многих К(Ф)Х и старых сельхозорганизациях. По итогам 2015 года объем производства товарного молока в хозяйствах всех категорий, по предварительным оценкам, сохранится на уровне 2014 года, при этом снижение объемов производства товарного молока в хозяйствах населения будет компенсировано увеличением производства в сельхозорганизациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах. Поголовье коров в целом по Российской Федерации сократилось по состоянию на 1 октября на 2,4% (в сравнении с 01.10.2014) и составило 8 477,3 тыс. голов. Снижение поголовья отмечено в хозяйствах всех категорий, кроме К(Ф)Х и ИП: в СХО – на 2,6%, до 3 387,3 тыс. голов, в хозяйствах населения – на 3,5%, до 3 990,5 тыс. голов. В К(Ф)Х и ИП поголовье увеличилось на 2,5% и составило 1 099,5 тыс. голов. Подобная динамика объясняется переводом некоторой доли сельскохозяйственного производства из категории «хозяйства населения» в К(Ф)Х и ИП. При этом увеличение производства молока в СХО объясняется прежде всего интенсификацией производства. Если в 2014 году по итогам 9 месяцев в СХО средний надой молока на 1 корову (расчетно) составлял 3 194 кг, то в текущем году этот показатель увеличился до 3 259 кг в среднем по РФ.

Динамика и структура поголовья коров в Российской Федерации



Источник: Росстат, оценка Союзмолоко

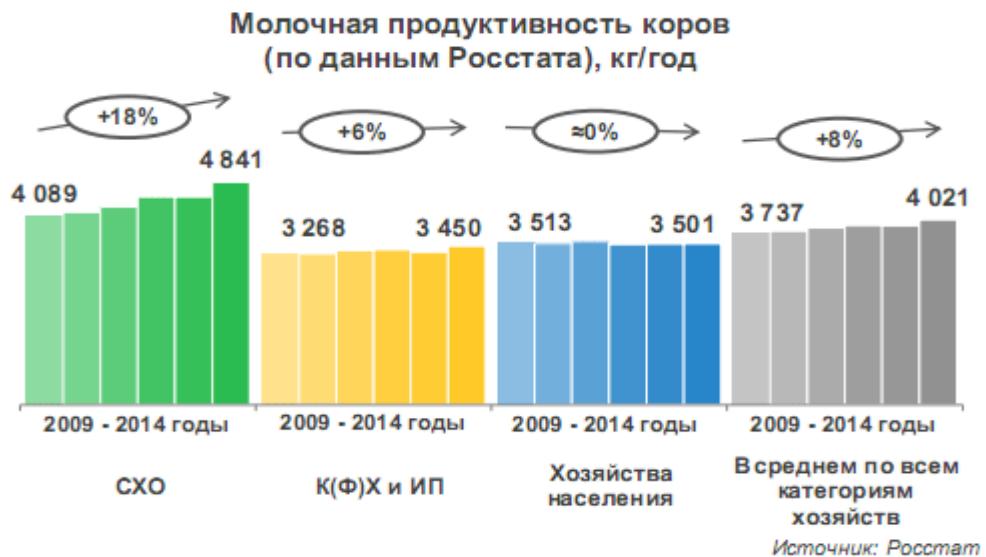
Наибольшее снижение поголовья коров (в относительном выражении) отмечено в Курганской области (-23,8%, до 57,9 тыс. гол.), Республике Калмыкия (-9,2%, до 351,0 тыс. гол.) и Смоленской области (-

8,8%, до 50,6 тыс. гол.). При этом в 20 субъектах РФ отмечено увеличение поголовья коров. Среди них Брянская (+11,1%, до 176,4 тыс. гол.), Калининградская (+6,1%, до 49,3 тыс. гол.) области и Республика Ингушетия (+5,8%, до 25,9 тыс. гол.), которые продемонстрировали наибольшее увеличение поголовья (в относительном выражении). Наибольшее поголовье коров сохраняется в Республике Башкортостан (475,4 тыс. гол., -3,0%), Республике Дагестан (471,9 тыс. гол., +1,6%), Алтайском крае (382,9 тыс. гол., -3,4%) и Республике Татарстан (366,9 тыс. гол., -1,3%).

По итогам 2015 года поголовье коров в хозяйствах всех категорий, по предварительным оценкам, сократится на 2% и составит к концу года около 8,3 млн голов, при этом в К(Ф)Х ожидается увеличение поголовья, а в сельхозорганизациях и личных подсобных хозяйствах – снижение. В случае СХО сокращение поголовья объясняется в большей степени интенсификацией производства и обновлением стада на более продуктивный скот, а сокращение поголовья в ЛПХ связано с оформлением части хозяйств населения в К(Ф)Х, а также общей тенденцией к урбанизации и сложным экономическим положением хозяйств населения. Планомерное увеличение молочной продуктивности коров в различных категориях хозяйств отмечается уже на протяжении нескольких лет, при этом СХО демонстрируют наибольшие темпы. За период с 2009 по 2014 годы средняя продуктивность коров в СХО выросла на 18%, до 4 841 кг/год, в то время как в хозяйствах населения интенсификации производства не отмечается. В среднем по РФ (хозяйства всех категорий) за тот же период рост составил 8%, с 3 737 до 4 021 кг/год. Однако сложное экономическое положение большинства сельхозтоваропроизводителей не позволяет осуществлять модернизацию и интенсификацию производства в настоящее время. Повышение затрат на корма, ремонт и обслуживание импортного оборудования на фоне удорожания и недоступности кредитных средств приводят к необходимости снижения себестоимости производства всеми доступными способами. В результате снижается качество кормов, ухудшаются условия содержания животных, падает молочная продуктивность коров. По итогам 2015 года увеличение средней молочной продуктивности 1 коровы (по всем категориям хозяйств), по предварительным оценкам, продолжится, но темпы снизятся, в результате производство молока от одной коровы может составить в среднем 4 100 кг/год.

Объемы производства молока по итогам 2015 года, вероятнее всего, окажутся несколько ниже уровня 2014 года (около 30,4 – 30,5 млн т). В следующем году тенденции текущего года (стагнация производства, сокращение поголовья коров, снижение объемов производства молока в хозяйствах населения и увеличение – в крестьянских (фермерских) хозяйствах и сельхозорганизациях), вероятнее всего, сохранятся, что приведет к дальнейшему снижению производства в случае отсутствия дополнительной поддержки со стороны государства. По оценкам Минэкономразвития, представленным в проекте Прогноза социально-экономического развития РФ на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов, в следующем году наметится положительная тенденция на восстановление отрасли. Прирост производства в 2016 году сырого молока при этом может составить около 0,3%, в 2017 – 0,6%, в 2018 – 0,7%. Рост производства сырого молока в 2018 году в сравнении с 2014 годом составит 1,7%. В абсолютном выражении производство в 2018 году может составить около 31,3 млн т. Этому будет способствовать возобновление темпов роста российской экономики, планомерное укрепление рубля, ожидаемое, по данным Минэкономразвития, снижение годовой инфляции с 12,2% в 2015 году до 6,4% в 2016 году, увеличение загрузки мощностей перерабатывающих предприятий, сокращение доли импорта молока и молокопродуктов в товарных ресурсах внутреннего рынка, повышение покупательной способности денежных доходов населения. Вместе с тем, по оценкам Союзмолоко, прогноз развития молочного скотоводства на 2016 год вряд ли выглядит столь оптимистично. Прирост производства молока в сельхозорганизациях, К(Ф)Х и ИП в последние годы связан с рядом факторов, влияние которых в 2016 году прекратится. В 2013 – 2014 годах существенно выросла цена на сырое молоко. Если в январе 2013 года средняя по РФ цена составляла около 15,4 руб./кг, то в январе 2015 года она выросла до 21,1 руб./кг (+37%), что позволило сельхозорганизациям повысить интенсивность производства. В результате средняя продуктивность коров в СХО выросла до 4 841 кг/год, в К(Ф)Х – до 3 450 кг/год. Вместе с тем гранты на поддержку начинающих фермеров способствовали переходу хозяйств населения в статус крестьянских (фермерских) хозяйств, что также способствовало улучшению их финансового состояния и эффективности производства. При этом темпы снижения поголовья коров оказались ниже темпов роста молочной продуктивности животных в сельхозорганизациях. Совокупность указанных факторов позволила не снизить производство молока по итогам 2014 года (отмечается даже увеличение производства на 1%). Однако значительный рост себестоимости производства в конце 2014 – начале 2015 годов в связи с девальвацией национальной валюты, не подкрепленный повышением закупочных цен на молоко, «замораживание» действующих и отсутствие новых инвестиционных проектов в области молочного скотоводства привели к снижению доходности производства и переработки молока, в результате чего сельхозтоваропроизводители оказались вынуждены искать пути снижения себестоимости производимого продукта. Вероятнее всего это приведет и к снижению продуктивности коров в 2015 и 2016 годах, что будет являться причиной снижения валовых надоев. В 2016 году, по оценкам Союзмолоко, по оптимистическому сценарию развития отрасли (если будет иметь место влияние положительных факторов, отмечаемых Минэкономразвития), производство молока в хозяйствах населения сократится на 3 – 5%, что составит около 600 тыс. т. К(Ф)Х и ИП продемонстрируют прирост

на уровне 4 – 5% (около 90 тыс. т), а производство в сельхозорганизациях, вероятнее всего, останется на уровне 2014 – 2015 годов. Таким образом, по итогам 2016 года производство молока в хозяйствах всех категорий составит около 30,1 – 30,2 млн т, что ниже прогнозируемых итогов 2015 года на 1,6%. При консервативном сценарии (снижение объемов средств господдержки, сохранение сложившихся тенденций и себестоимости производства) снижение производства следует ожидать и в СХО на уровне 2%. В результате объем производства молока в хозяйствах всех категорий сократится в 2016 году более существенно и может преодолеть психологический барьер в 30 млн т.



Производство молокопродуктов

Введение специальных экономических мер в августе 2014 года позволило освободить от завозимой продукции до 20% российского молочного рынка, а образовавшуюся нишу успешно начали заполнять отечественные производители, наращивая объемы производства (это касается прежде всего сыров и сливочного масла). В 2016 году следует ожидать увеличение производства и реализации молокопродуктов. По оценке Минэкономразвития, увеличение продаж молочной продукции в 2016 году составит 1%, в 2017 – еще 2,4%, в 2018 – 2,6%. В результате продажи молочной продукции в 2018 году увеличатся на 6,1% в сравнении с 2015 годом. Наибольший прирост производства отмечен по сырам и сырным продуктам. По итогам 10 месяцев 2015 года производство сыров и сырных продуктов составило 490 тыс. т, превысив соответствующий показатель прошлого года на 21,6%, в том числе сыров – 381 тыс. т (+22%), сырных продуктов – 109 тыс. т (+21%). В структуре производства сыров и продуктов сырных по типам наибольшую долю традиционно занимают твердые сыры (25%), за ними идут сырные продукты (22%), полутвердые сыры (20%), плавленые сыры (18%) и прочие типы сыров. Помимо сыров и сырных продуктов увеличение производства отмечено также по сливочному маслу (на 4,2%, до 222,5 тыс. т по итогам 10 месяцев 2015 года) и цельномолочной продукции в пересчете на молоко (на 1,0%, до 9,7 млн т). По итогам года ожидается сохранение тенденции увеличения объемов производства относительно уровня 2014 года. В результате производство цельномолочной продукции может составить около 11,6 млн т, сыров – 455 тыс. т, сырных продуктов – 135 тыс. т, сливочного масла – 260 тыс. т.



Источник: Росстат, оценка Союзмолоко

Вместе с тем сегодня существуют ограничения для наращивания объемов производства молочной продукции и импортозамещения. В условиях девальвации национальной валюты себестоимость производства и переработки молока существенно возросла. В результате внутреннее производство молока продолжает стагнировать. Причины – неразвитость сырьевой базы, которую невозможно нарастить за короткие сроки, низкая доходность производства и переработки молока, сравнительно низкая инвестиционная привлекательность молочного скотоводства ввиду больших сроков окупаемости (около 15 лет в текущих условиях) и высокая доля малоэффективных хозяйств населения в производстве молока. Как результат – чистый импорт молока и молочной продукции может составить по итогам 2015 года около 7,1 млн т (в пересчете на молоко), объем импорта пальмового масла увеличивается, объемы производства фальсификата растут. Повышение доли фальсифицированной продукции на рынке снижает доходность молокоперерабатывающих предприятий, не позволяет модернизировать производство и повышать его эффективность. Кроме того, рост розничных цен на молокопродукты (который является отложенным эффектом от повышения цен на сырое молоко в конце 2013 – 2014 годы) и снижение покупательной способности денежных доходов населения приводят к сокращению потребительского спроса на качественную готовую продукцию, что также ведет к снижению закупочных цен на сырое молоко и снижению рентабельности бизнеса. По предварительным расчетам Союзмолоко и Аналитического центра MilkNews на основании анализа оценочного баланса молочного жира за 9 месяцев 2015 года, дефицит молочных жиров для произведенной молочной продукции составляет 9-10%, в 2014 году (за 9 месяцев) этот показатель не превышал 5%. То есть в 2015 году около 10% произведенной молочной продукции является фальсифицированной (молочный жир заменен жирами растительного происхождения), но каким образом этот объем распределяется по отдельным видам молочной продукции, можно только предположить. Скорее всего, это молокоменные продукты с высокой добавленной стоимостью и пользующиеся спросом у населения – сыры, сливочное масло. С учетом динамики объемов российского производства отдельных молочных продуктов, вероятнее всего, что в большей степени эти объемы следует отнести на сыры, производство которых за 9 месяцев увеличилось на 25% (вместе с тем производство молочной сыворотки как побочного продукта сыроварения выросло за тот же период только на 16%). Производство сливочного масла выросло только на 5%. Более того, по предварительным оценкам Союзмолоко, замещаемый растительными жирами объем молока составляет около 2,0 – 2,3 млн т, что эквивалентно ожидаемому по итогам года снижению объемов импорта молока и молочной продукции.

2. Импорт и экспорт молочной продукции

За период с 1990 по 2014 годы импорт молока и молокопродуктов в Российскую Федерацию увеличился с 8,0 до 9,2 млн т, при этом в связи с сокращением объемов внутреннего производства молока доля импорта в ресурсах внутреннего молочного рынка (запасы, собственное производство и импорт) увеличилась за тот же период практически в 2 раза: с 12% до 22%. Однако при сравнении с объемами производства товарного молока, которые по итогам 2014 года составили 19,7 тыс. т в хозяйствах всех категорий, удельный вес импорта в ресурсах возрастает до 30%. Введение с августа 2014 года специальных экономических мер в отношении ряда стран, поставлявших сельскохозяйственную, в том

числе молочную, продукцию в РФ способствовало существенному сокращению импортных поставок молокопродуктов в Россию. За период с сентября по декабрь 2014 года объем импортных поставок молокопродуктов (в пересчете на молоко) сократился на 28,4%, до 2 502 тыс. т. При этом с российского рынка ушли страны, обеспечивающие ранее до 36% (2013 г.) всего импорта. Среди них: Финляндия (сливочное масло и сыры), Нидерланды (сыры), Германия (сыры и сыроподобные продукты), Литва (сыры), Польша (сыры), Франция (сливочное масло, сыр, молочная сыворотка) и другие страны. По данным ФТС России, совокупный импорт молока и молокопродуктов снизился по итогам 10 месяцев текущего года на 27% (до 5 338 тыс. т в пересчете на молоко на общую сумму 1 532 млн долларов США), однако в сравнении с аналогичным периодом 2014 года импорт из так называемых «внесанкционных» стран остается выше примерно на 4%, то есть некоторый объем импорта "заместился" не внутренним производством, а импортом из других стран. По итогам текущего года ожидается сокращение доли импорта в товарных ресурсах внутреннего рынка молока и молокопродуктов до 15 – 18% (а при оценке по товарному молоку – до 25%), в результате объем импорта составит около 7,0 – 7,1 млн т. Следует отметить также, что в 2015 году сохранился небольшой объем импорта молочной продукции из стран, попавших под «санкции». Это связано с поставками «специализированных» продуктов, предназначенных для диетического лечебного и диетического профилактического питания (импорт которых разрешен), а также с поставками сыроподобной продукции в первой половине текущего года до вступления в силу Постановления Правительства РФ от 25.06.2015 № 625, в соответствии с которым вносятся изменения в перечень запрещенных к ввозу в Россию продуктов (в том числе под запрет попадает ввоз сыроподобных продуктов под кодом ТН ВЭД 1901909900). Региональная структура импортных поставок молочной продукции после введения специальных экономических мер в августе 2014 года существенно изменилась, однако основной страной, обеспечивающей поставки молочной продукции на территорию Российской Федерации, остается Республика Беларусь, из которой в 2013 году было ввезено около 42% всех молокопродуктов, в 2014 – 52%, за 10 месяцев текущего года – около 85%. Кроме Белоруссии на российский рынок сегодня молокопродукцию поставляют Уругвай (около 3%, преимущественно сливочное масло),



Аргентина (около 3%, сливочное масло, сыры Чеддер, Гауда и прочие, СОМ, сухая молочная сыворотка), Новая Зеландия (2%, сливочное масло) и Казахстан (менее 1%, молоко и сливки сгущенные или с добавлением сахара).



Основными молочными товарами, импортируемыми в Россию, по-прежнему остаются сыры и творог (около 35% всего импорта по итогам 10 месяцев текущего года в стоимостном выражении, в том числе сыры – около 29%, молодые сыры и творог – 6%), сгущенное молоко и сливки (22%), в том числе сухое молоко, сливочное масло (около 16%), цельномолочная продукция (9%) и сырные (сыроподобные) продукты (7%). При этом удельный вес молокоемких продуктов (сыров и сливочного масла) в общем объеме импорта имеет тенденцию к сокращению, что оказывает положительное влияние на российских масло- и сыроделов и обуславливается, главным образом, наращиванием объемов собственного производства указанных продуктов. Вместе с тем растет доля сырных продуктов, сухого молока, цельномолочной и кисломолочной продукции (преимущественно, из Республики Беларусь).

Структура импорта молока и молокопродуктов (в пересчете на молоко) в РФ



Подобная ситуация является следствием изменения структуры потребительского спроса в условиях сокращения денежных доходов населения в 2014 и 2015 годах. Потребители переориентировались на более дешевые молочные продукты с низкой добавочной стоимостью, снижая потребление сыров и сливочного масла. Кроме того, снижению потребления способствует увеличение доли фальсификата на российском молочном рынке. За январь – октябрь текущего года совокупный объем импорта пальмового масла, используемого в перерабатывающих отраслях в качестве заменителя молочного жира, в физическом объеме составил 702,1 тыс. т (+25,1% к аналогичному периоду 2014 г.), в стоимостном выражении – 520,0 млн долл. США (-0,5% к 2014 г.). Таким образом, в сравнении с прошлым годом в Россию импортируется более дешевое пальмовое масло: если в 2014 году среднестатистическая (расчетная) цена 1 т импортированного в РФ пальмового масла составляла 930,1 USD, то в текущем году – 740,1 USD (-20,4%). Это связано с общим снижением мировых цен на пальмовое масло в июне – августе текущего года в связи с увеличением объемов производства в основных странах-производителях – Индонезии и Малайзии.

3. Экспорт молочной продукции.

Экспорт молочной продукции из России остается сравнительно небольшим и ориентирован, главным образом, на Казахстан и другие страны бывшего СНГ. За период с января по октябрь 2015 года из России было экспортировано 519 тыс. т молочной продукции в пересчете на молоко (-14% в сравнении с аналогичным периодом 2014 года) на общую сумму 204 млн USD. По итогам 2015 года объем экспорта молока и молокопродуктов (в пересчете на молоко) может составить 618 тыс. т на сумму 278 млн USD.



Структура экспорта по видам молочных продуктов остается стабильной на протяжении нескольких лет. Наибольший удельный вес в экспорте (в стоимостном выражении) по итогам 10 месяцев текущего года приходится на кисломолочную продукцию (около 29% – 30%), на втором месте – сыры и творог (21%), далее следуют мороженое (14%), сгущенные молоко и сливки (13%), цельномолочная продукция (10%) и сырные продукты (7%).



4. Ценовая ситуация на рынке молока и молокопродуктов

Ценовая конъюнктура молочного рынка обуславливается фундаментальными и конъюнктурными факторами. Существующие тенденции в отрасли способствуют планомерному повышению цен. Вместе с тем цены на сырое молоко подвержены высокой волатильности в зависимости от времени года. Переработчики сталкиваются с проблемой избытка сырья в летние месяцы (сезон «большого молока») и недостатка – в зимний период, что отражается на уровне закупочных цен. По данным Федеральной службы государственной статистики (Росстат), в ноябре средняя цена сельхозпроизводителей на сырое молоко увеличилась на 3,8% в сравнении с октябрем и составила 21,1 руб./кг. В 2014 году средний уровень цен на сырое молоко в ноябре составлял 20,1 руб./кг, что на 4,6% ниже текущего уровня. Повышение уровня цен на сырое молоко в осенне-зимний период является традиционным и объясняется возрастающими затратами сельхозтоваропроизводителей на корма, тепло- и электроэнергию в холодное время года, а также снижением продуктивности животных. Ценовая разница с уровнем прошлого года также объяснима: инфляционные процессы, усугубляемые девальвацией национальной валюты и повышением затрат на ремонт и обслуживание импортного оборудования, привели к значительному увеличению себестоимости производимого молока в 2014 – 2015 годах, при этом многие сельхозтоваропроизводители находятся на грани рентабельности или являются убыточными, а недоступность кредитных ресурсов (как краткосрочных, так и инвестиционных) из-за высоких процентных ставок не позволяет осуществлять модернизацию производства и оптимизацию затрат. Средняя цена промышленных производителей на молоко питьевое цельное пастеризованное 2,5-3,2%

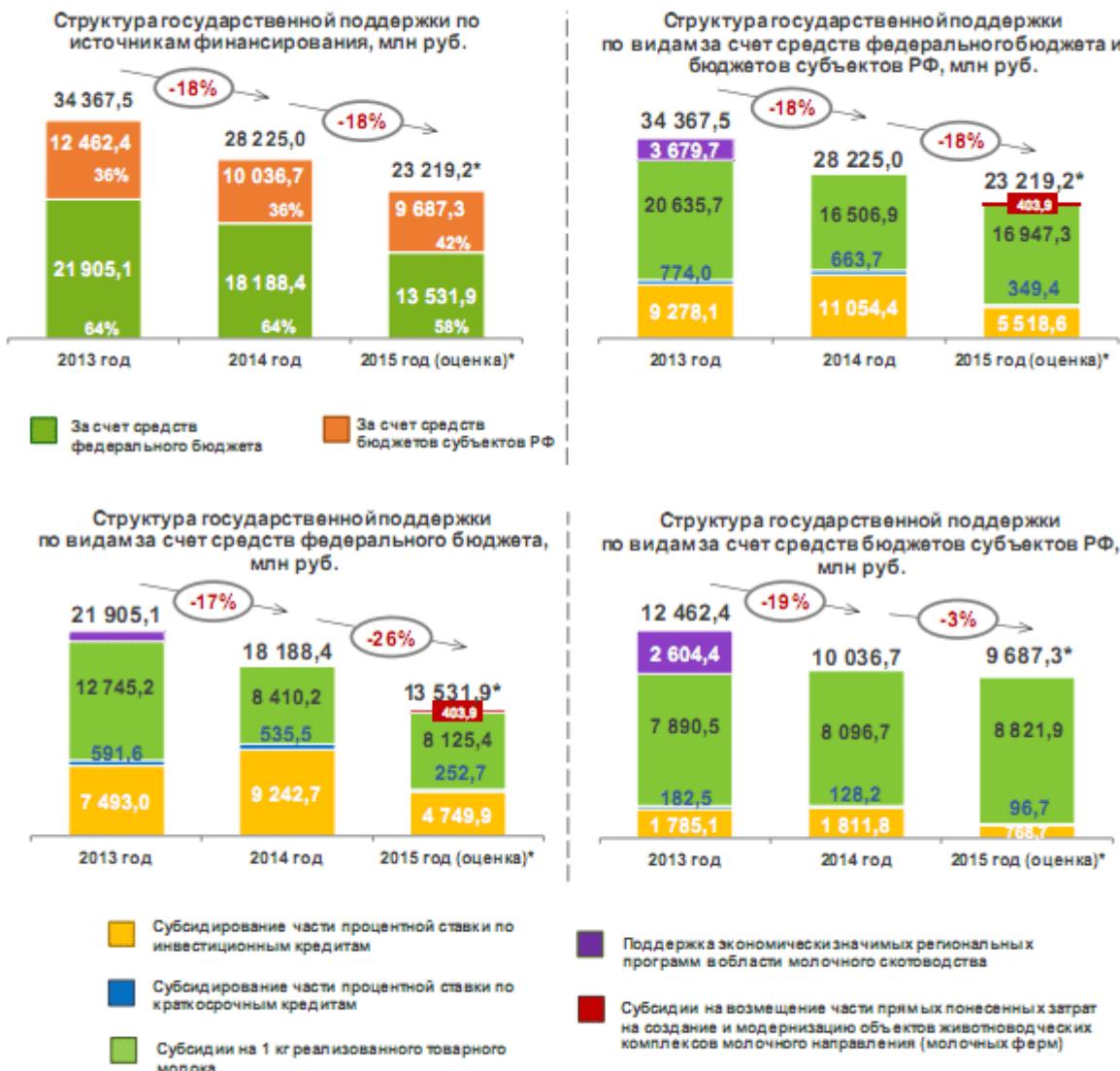
жирности установилась на уровне 34,5 руб./кг без значительных изменений за месяц, на масло сливочное – 249,0 руб./кг (+1,9%), на сыры твердые – 283,3 руб./кг (-4,6%). Средняя потребительская цена на молоко питьевое цельное пастеризованное 2,5-3,2% жирности составила 47,1 руб./кг (+0,9% за месяц), на масло сливочное – 394,4 руб./кг (+1,1%), на сыры сычужные твердые и мягкие – 415,7 руб./кг (+1,2%). До конца года цены на сырое молоко могут вырасти до 21,5 – 22,0 руб./кг, что окажется выше прошлогоднего уровня (в декабре 2014 года средняя цена на сырое молоко составляла 20,8 руб./кг). В I квартале 2016 года повышение цен также продолжится под влиянием сезонного фактора и девальвационных рисков, однако темпы роста цен на молоко-сырье будут ослабевать из-за снижения потребительского спроса на молочную продукцию и высокой ценовой конкуренции с белорусскими экспортерами молочных продуктов в Россию. Рост цен в перерабатывающем и розничном сегменте в настоящее время является отложенным эффектом от повышения цен на сырое молоко в 2013 – 2014 годах, вызванного попыткой сельхозтоваропроизводителей обеспечить необходимый для модернизации производства уровень рентабельности (который так и не был достигнут) в условиях сохраняющегося недостатка сырого молока и расширением объемов импорта молочной продукции. Так, с августа 2013 по август 2015 года рост цен на сырое молоко составил 28,5%. За тот же период цены промышленных производителей на молоко цельное пастеризованное выросли на 31,5%, розничные цены на молоко цельное пастеризованное 2,5 – 3,2% жирн. – на 31,4%. Вместе с тем цены производителей на твердые сыры выросли на 32,8%, на продукты сырные – на 49,5%, розничные цены на сыры – в среднем на 38,8%. Аналогичная ситуация со сливочным маслом. С августа 2013 по август 2015 года розничные цены на масло сливочное выросли в среднем на 38,9%, в то время как цены производителей выросли на 30,3%. Мировые цены на молочном рынке находятся под влиянием объемов производства, потребления и внешней торговли основных участников мирового молочного рынка – США, стран Евросоюза, Новой Зеландии, Австралии, Аргентины, Бразилии, Китая и других стран. В декабре цены на молокопродукты продолжили начавшийся во второй половине ноября рост, но более медленными темпами, объемы продаж при этом продолжают снижаться. В результате завершившихся 15.12.2015 торгов на специализированной торговой площадке GlobalDairyTrade (GDT) средний индекс мировых цен на молочные продукты укрепился на 1,9% относительно торгов 01.12.2015. Средневзвешенная индикативная цена на молокопродукты составила 2 458 USD/т, оставаясь на 5,8% ниже уровня соответствующего периода прошлого года (2 609 USD/т). Всего на аукционе было продано 24,9 тыс. т молочной продукции, что на 11,6% меньше показателя прошлых торгов (-29,7% в сравнении с прошлым годом). Повышению средневзвешенной цены способствовало продолжающееся укрепление цен на сливочное масло (индекс цен составил +9,0%, до 3 136 USD/т), сухое цельное молоко (+1,8%, до 2 304 USD/т), а также на безводный молочный жир (+6,1%, до 3 721 USD/т), лактозу (+6,8%, до 542 USD/т), сыр Чеддер (+1,1%, до 2 856 USD/т). Вместе с тем продолжилось снижение цен на сухую пахту (-6,1%, до 1 564 USD/т) и сырчужный казеин (-9,5%, до 4 541 USD/т). Средняя цена на сухое обезжиренное молоко по итогам торгов составила 1 891 USD/т, что на 1,4% меньше уровня предыдущих торгов. Торги проводятся два раза в месяц, следующий аукцион пройдет 5 января 2016 года. Белоруссия, будучи основным внешним поставщиком молочной продукции на российский рынок, создает на внутреннем рынке РФ серьезную ценовую конкуренцию отечественным производителям. Минимальные рекомендуемые экспортные цены Республики Беларусь на отдельные виды молочной продукции (вступили в действие 21.11.2015) составляют: на сухое обезжиренное молоко – 160 руб./кг (ранее действовал тариф 155 руб./кг), сухое цельное молоко – 185 руб./кг (ранее – 175 руб./кг), сливочное масло 82,5% жирности – 220 руб./кг (ранее – 215 руб./кг), сливочное масло 72,5% жирности – 195 руб./кг (без изменений), сыры и продукты сырные жирностью 45% и ниже – 240 руб./кг (без изменений), сыры и сырные продукты жирностью выше 45% – 245 руб./кг (без изменений).

5. Государственная поддержка молочной отрасли.

В соответствии с Государственной программой развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2013 – 2020 годы (ред. Постановления Правительства РФ от 19.12.2014 N 1421), государственная поддержка молочной отрасли Российской Федерации осуществляется в 2015 году в форме предоставления субсидий производителям сырого молока по следующим ключевым направлениям: субсидии на 1 килограмм реализованного и (или) отгруженного на собственную переработку молока; возмещение части процентной ставки по инвестиционным кредитам (займам) на строительство и реконструкцию объектов молочного скотоводства (направление выделено в качестве отдельного вида поддержки в соответствии с положениями проекта Программы развития молочной отрасли до 2020 года, разработанного Союзмолоко в 2014 году); возмещение части процентной ставки по краткосрочным кредитам (займам) на развитие молочного скотоводства (направление выделено в качестве отдельного вида поддержки в соответствии с положениями проекта Программы развития молочной отрасли до 2020 года, разработанного Союзмолоко в 2014 году); субсидии на возмещение части прямых понесенных затрат на создание и модернизацию объектов животноводческих комплексов молочного направления (молочных ферм) (направление введено в соответствии с положениями проекта Программы развития молочной отрасли до 2020 года, разработанного Союзмолоко в 2014 году). По указанным направлениям поддержки в 2015 году по состоянию на 10.12.2015 предусмотрено выделение

23,2 млрд руб. (без учета средств бюджетов субъектов РФ по направлению поддержки «Возмещение части прямых понесенных затрат на создание и модернизацию объектов молочного животноводства», распределение которых еще не утверждено Правительством РФ), в том числе за счет средств федерального бюджета на условиях софинансирования из бюджетов субъектов РФ – 13,5 млрд руб. (или 58%), из бюджетов субъектов РФ – 9,7 млрд руб. (или 42%). По состоянию на 10.12.2015 до сельхозтоваропроизводителей доведено 18,75 млрд руб. (80,1%) из средств на поддержку молочного скотоводства, в том числе из федерального бюджета – 10,08 млрд руб. (уровень освоения – 74,5%) из бюджетов субъектов РФ – 8,67 млрд руб. (89,5%). При этом субсидии «на 1 кг товарного молока» доведены в большей степени (освоено 95,1% предусмотренных средств), а средства, выделенные на поддержку кредитования – в меньшей: по инвестиционным кредитам доведено около 44,7% средств, по краткосрочным – 46,3%. В структуре государственной поддержки по направлениям из бюджетов всех уровней наибольший удельный вес приходится на субсидирование производства товарного молока (73% или 16,9 млрд руб. в 2015 году) и субсидирование части процентной ставки по инвестиционным кредитам (24% или 5,6 млрд руб. в 2015 году).

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА МОЛОЧНОЙ ОТРАСЛИ НА УСЛОВИЯХ СОФИНАНСИРОВАНИЯ

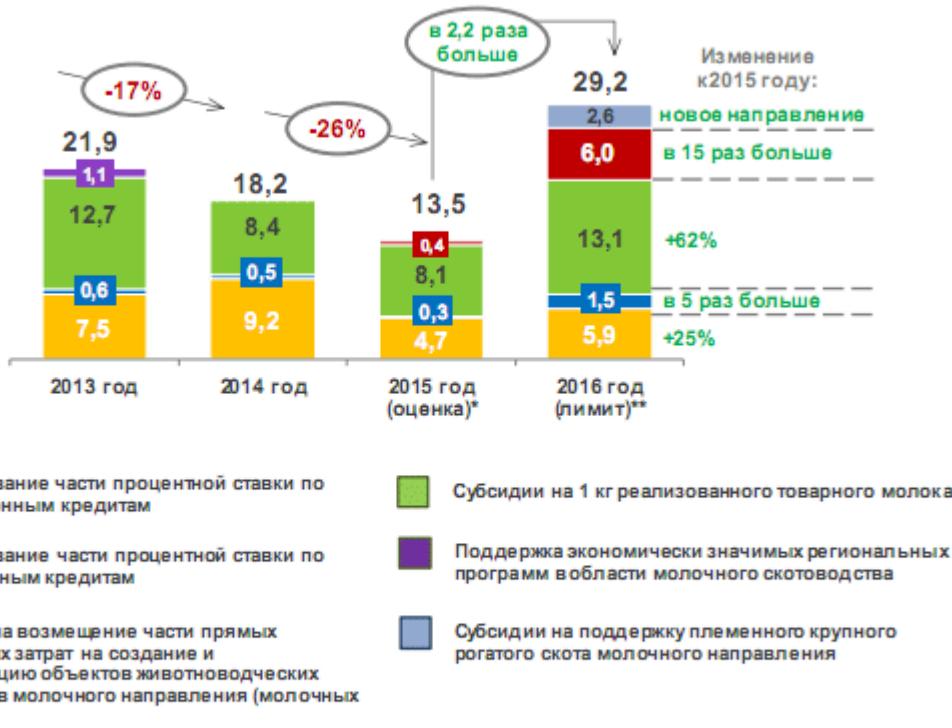


Источник: Минсельхоз России, анализ Союзмолока, по состоянию на 10.12.2015

Помимо указанных направлений поддержки, производители молока имеют возможность получать государственную поддержку по другим направлениям (оказание несвязанной поддержки в области растениеводства, поддержка малых форм хозяйствования – семейных животноводческих ферм, начинающих фермеров, грантовая поддержка сельскохозяйственных потребительских кооперативов для развития материально-технической базы и другие). Кроме того, в большинстве субъектов Российской Федерации действуют локальные направления поддержки сельхозтоваропроизводителей (в том числе производителей молока), финансируемые исключительно за счет средств бюджетов субъектов РФ. В

соответствии с подписанным 14.12.2015 Президентом РФ В. Путиным Федеральным законом № 359-ФЗ «О федеральном бюджете на 2016 год», на поддержку молочной отрасли в бюджете на 2016 год заложено 29,2 млрд рублей (12,5% от общего объема средств, выделяемых в рамках Государственной программы развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2013 – 2020 годы), в том числе в рамках подпрограммы «Развитие молочного скотоводства» – 26,6 млрд руб., в рамках подпрограммы «Поддержка племенного дела, селекции и семеноводства» – 2,6 млрд руб. Всего на поддержку сельского хозяйства в рамках указанной государственной программы в следующем году предусмотрено выделение 233,0 млрд руб., в том числе Минсельхозу России будет выделено 213,1 млрд рублей, Минкультуры России – 0,3 млрд. руб., Россельхознадзору – 12,0 млрд руб., Федеральному дорожному агентству – 7,6 млрд руб.

Структура государственной поддержки молочной отрасли по видам за счет средств федерального бюджета, млрд руб.



Источники: ФЗ № 359-ФЗ «О федеральном бюджете на 2016 год»
Минсельхоз России, анализ Союзмолока

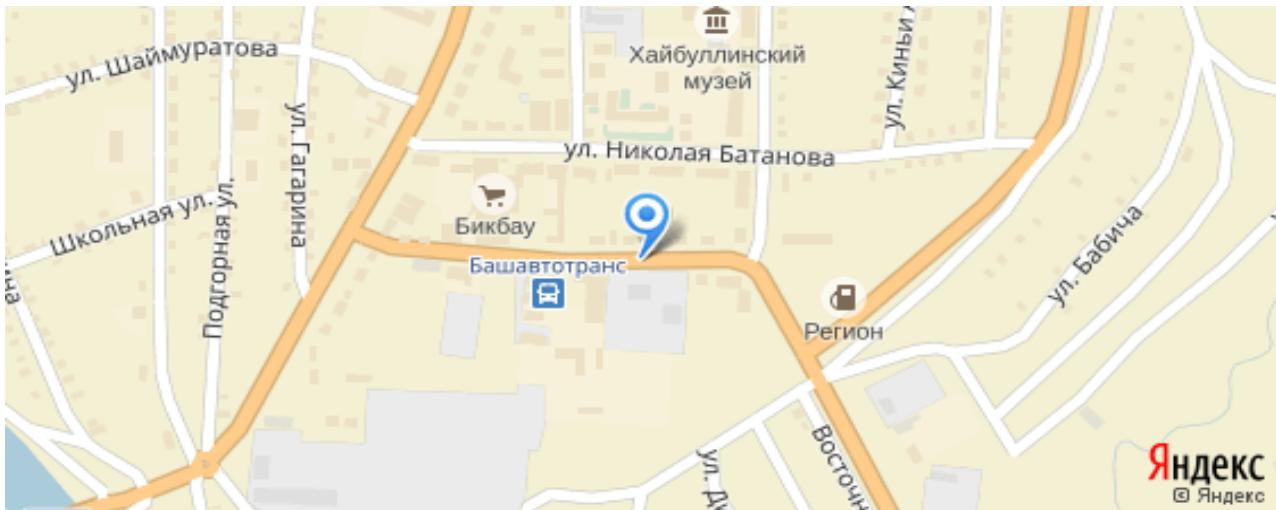
ЗАКЛЮЧЕНИЕ. Молочная отрасль России находится сегодня в крайне непростом положении. Этому способствовало влияние ряда факторов. Относительно низкая инвестиционная привлекательность молочной отрасли (в сравнении, например, со свиноводством, птицеводством) в условиях девальвации национальной валюты в 2014 – 2015 годах способствовала снижению объемов инвестиций в модернизацию и развитие производства и переработки молока. Увеличение стоимости кредитных ресурсов и себестоимости производимой продукции в 2015 году способствовало сохранению тенденции сокращения поголовья коров. Вместе с тем высокая доля хозяйств населения в структуре производства молока (около 45%) при низкой молочной продуктивности животных в ЛПХ и сравнительно низкой товарности производства (около 34%) существенно ограничивает доступный для переработки объем молока. В результате на рынке существует дефицит молока-сырья, сохраняется зависимость отечественной молочной отрасли от импорта молока и молочных продуктов: по итогам 2015 года доля импортной продукции в ресурсах товарного молока составит около 25%. Введенные в 2014 году специальные экономические меры в отношении ряда стран, ранее поставлявших значительные объемы молокопродуктов на территорию России, позволили освободить нишу на внутреннем рынке за счет снижения объемов импорта более чем на 20%, однако они же стали причиной значительных ограничений расширения присутствия на внутреннем рынке отечественных производителей. Высокая конкурентоспособность белорусской продукции способствовала наращиванию экспорта молочной продукции на освободившийся российский рынок и увеличению ценовой конкуренции, а возросшая себестоимость производства на территории России и недоступность кредитных ресурсов по действующим ставкам привели к значительному снижению доходности производителей молока и

молокоперерабатывающих предприятий, многие из которых в этой связи находятся на грани рентабельности или являются убыточными. В результате объемы производства молока и технологичность отрасли снижаются. Повышение себестоимости продукции повлекло увеличение потребительских цен, сопровождаемое снижением покупательной способности денежных доходов населения. В сложившихся условиях потребительский спрос в 2015 году сократился и переориентировался на традиционные и более дешевые цельномолочные и кисломолочные продукты, а дорогие молокоемкие продукты, несмотря на увеличение объемов производства, теряли потребительский интерес, сохраняя при этом высокую себестоимость. Таким образом, недобросовестные производители сыров и сливочного масла оказались вынуждены снижать себестоимость своей продукции в целях привлечения внимания покупателей более доступной ценой в сравнении с конкурентами (в том числе из Республики Беларусь), что привело к увеличению доли фальсификата на молочном рынке (замещение молочных жиров жирами растительного происхождения). Снижение мировых цен на пальмовое масло в текущем году также способствовало увеличению объемов его импорта в Россию. Таким образом, ситуация на молочном рынке характеризуется следующими тенденциями: дефицит сырого молока и обоснованное отсутствие возможности ее наращивания в краткосрочный период, стагнация производства молока, сокращение поголовья коров, значительный удельный вес низкотоварных хозяйств населения в производстве сырого молока; снижение доходности производителей и переработчиков молока в связи с повышением себестоимости его производства и переработки на фоне девальвации национальной валюты; высокая зависимость от импорта молокопродуктов (уровень самообеспечения молоком и молочными продуктами, по разным оценкам, составляет от 70% до 77%) и увеличение активности на российском рынке традиционного партнера – Республики Беларусь; низкая инвестиционная активность в связи с неприемлемой стоимостью кредитных ресурсов, сравнительно низкой инвестиционной привлекательностью молочного скотоводства ввиду больших сроков окупаемости финансовых вложений; увеличение доли фальсификата на молочном рынке; снижение потребительского спроса на молоко и молочную продукцию на фоне снижения покупательной способности денежных доходов населения. Вместе с тем у российских производителей есть хороший потенциал наращивания объемов производства. Потребление молочных продуктов составляет по разным оценкам от 190 до 250 кг при норме 300 – 330 кг. Введенные в августе 2014 года специальные экономические меры в целях обеспечения продовольственной безопасности Российской Федерации позволили российским производителям существенно нарастить объемы внутреннего производства молочной продукции, однако вышеперечисленные факторы сдерживают развитие отечественной молочной отрасли. В сложившихся условиях модернизация производства, повышение эффективности молочной отрасли и финансовое оздоровление ее участников, наращивание объемов производства молока, повышение качества молочной продукции и снижение существующей зависимости от импорта невозможны без участия государственного сектора. Ключевыми задачами государства при этом должны стать: Обеспечение повышения доходности производителей молока путем субсидирования инвестиционного и краткосрочного кредитования, возмещения части капитальных затрат на создание и модернизацию перерабатывающих предприятий и объектов молочного животноводства, субсидирование производства товарного молока. Поддержка переработчиков молока путем возмещения капитальных затрат на создание и модернизацию предприятий по переработке молока в размере не менее 35% сметной стоимости объекта (но не выше предельной стоимости объекта), возмещение части затрат на уплату процентов по инвестиционным кредитам (займам) на срок до 8 лет на строительство и модернизацию молокоперерабатывающих предприятий. Разработка и реализация комплекса мер немонетарного регулирования развития отрасли. Такими мерами должны стать: интервенции, технические регламенты, снижение административной нагрузки, в том числе отказ от электронной ветеринарной сертификации. Разработка долгосрочной (не менее чем на 15 лет) стратегии развития молочной отрасли Российской Федерации с фиксированным комплексом инструментов регулирования и мер поддержки отрасли. Ужесточение ответственности (увеличение штрафов, конфискация оборудования) за нарушение технического регламента ЕАЭС в части маркировки молочной продукции, в частности за отсутствие на этикетке информации о наличии жиров немолочного происхождения и реализации молокосодержащей продукции под видом молочной. Стимулирование потребления молока и молокопродуктов через программу внутренней продовольственной помощи и развитие инфраструктуры системы социального питания; программы стимулирования потребления молока и молочных продуктов (по аналогии с программой Союзмолоко «Три молочных продукта в день»). Комплексное решение обозначенных задач позволит обеспечить восстановление и развитие молочной отрасли, создать условия для увеличения объемов производства молока и молочных продуктов, снизить количество попадающей на прилавки некачественной молочной продукции.

Источник: http://milknews.ru/analitika-rinka-moloka/molochnaya_otrosl.htm

6. Определение рыночной стоимости молочного завода.

Точное описание объекта оценки - нежилое производственное здание.



Наименование объекта оценки, его назначение, год постройки, а также технические данные.

Оцениваемый объект: Одноэтажное кирпичное производственное здание молочного завода. Расположено в юго-восточной части Хайбуллинского районного центра - с.Акъяр. Данный завод был построен в 1964 году как маслосепараторный завод. Оцениваемое здание представляет собой совмещенное здание цехов:

- 1) Молочный цех – 750,1 кв.м.;
- 2) Котельная - 106,0 кв.м.;
- 3) Холодильный цех - 78,7 кв.м.

Право собственности за ООО «Акъярмолоко» оформлено - Свидетельство о регистрации права №02-04/161-04/361/001/2016-5671/2 от 28 октября 2016 года.

Кадастровый паспорт - 02:50:110212:610.

Описание и анализ среды местоположения объекта

Местоположение

Земельный участок под оцениваемым зданием представляет из себя территорию прямоугольной формы. Здание располагается на земельном участке с кадастровым номером 02:50:110212:0168.

Общая площадь огороженного земельного участка составляет 5573 кв.м. Земельный участок в аренде. Въезд на территорию осуществляется через проходную. Кроме объекта оценки на данном огороженном участке расположены другие производственные здания, не относящиеся заказчику оценки.

Территория земельного участка ровная, с уклоном в южную сторону. Почва суглинистая.

Границы объектов оценки:

Здание, подлежащие оценке, расположено в юго-восточной части с.Акъяр. Недалеко расположены торговые здания, гостиница. Здание имеет удобное месторасположение, находится рядом с автомобильной трассой, имеется отдельный въезд, с территорией для парковки автомобилей.

Застройка и типичное использование окружающей недвижимости:

Плотность застройки рассматриваемой территории составляет экспертино 40%. Окружающая застройка представлена, в основном, как индивидуальными жилыми домами, так и торговыми помещениями. Южная сторона не застроена.

Месторасположение и транспортная доступность объектов:

Месторасположение характеризуется отличной транспортной доступностью, так как объект оценки расположен рядом с центральной грузовой улицей для выезда в сторону г.Сибай и Орск Оренбургской области. Инфраструктура района расположения объекта оценки достаточно развитая, характерная для районного центра.

Развитость инженерной инфраструктуры:

Территория расположения объекта оценки характеризуется развитой инженерной инфраструктурой. Доступны такие инженерные коммуникации как холодное водоснабжение– скважина, подведен газопровод, электроснабжение.

Экологическое состояние:

Экологическое состояние удовлетворительное, в непосредственной близости нет производств, дающих вредные выбросы в атмосферу Преобладающие ветры(в основном, юго-западные) не несут выбросов вредных веществ в атмосферу, где расположены оцениваемые объекты.

ВЫВОДЫ:

Положительные характеристики местоположения:

- Отличная транспортная доступность и наличие возможности для парковки транспорта;
- Хорошее месторасположение и территория застройки.
- Удовлетворительное экологическое состояние;

Отрицательные характеристики местоположения:

- Неудовлетворительный рынок сбыта для готовой продукции.

Одноэтажное кирпичное производственное здание.

Общий строительный объем помещения – 4 386,0куб.м.

Общая площадь здания – 934,8кв.м.

Общая застроенная площадь - 1076,6кв.м.

Год постройки здания – 1964 г.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов материала, конструкций, отделка и проч.)	Состояние и признаки износа , установленные в результате осмотра
1	Фундамент	Бетонные ленточные	Местные трещины в цоколе.
2	Стены	Кирпичные, мелкоблочные	Отдельные трещины и выбоины, выветривание швов, трещины в карнизах, перемычках.
3	Перекрытия	ж/б сборные	Мелкие трещины в местах примыкания к стенам
4	Крыша	Железная по деревянной обрешетке	Одиночные средние повреждения в кровле.
5	Полы	Бетонные.кафель	Состояние неудовлетворительное , истирание в проходных местах
6	Проемы	Дверные- простые, дерев, окрашенные Оконные – одинарные, двойные; одинарные-глухие	Трещины в местах сопряжения коробок со стенами, щели в притворах, мелкие повреждения отливов, загнивание коробок
7	Отделка	Наружная-штукатурка, побелка , внутренняя-штукатурка , побелка, простая	Частичные , сплошные сколы оштукатуренного слоя , побелки

8	Санитарно-технические и электротехнические устройства		Частично разукомплектованы
9	Электроосвещение Отопление-Водопровод канализация Прочие работы -	380 в разные	Оборудование для отопления, водопровода в частично демонтированном неудовлетворительном состоянии.

Физический износ в результате осмотра здания согласно акта осмотра определяется как удовлетворительное принимается экспертом в 40 % (смотри метод определения физического износа по методу экспертизы состояния).

6.1. Перечень использованных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№	Наименование	Источник
1	Технический паспорт на молочный завод. Инвентарный номер 474	Заказчик
2	Свидетельство (копия) о государственной регистрации права от 20.06.2016г.	Заказчик
3	Перечень оцениваемых объектов с балансовой стоимостью	Заказчик
4	Акт осмотра здания от 16.12.2016г.	Оценщик

Перечень использованных данных

№	Наименование	Источник
1	Данные для расчета восстановительной стоимости	УПВС, справочник КО-Инвест
2	Анализ рынка	Интернет-сайты

6.2. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта - то использование, которому соответствует максимальная стоимость. Оптимальное использование участка земли определяется конкурирующими факторами конкретного рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект собственности, и не является результатом субъективных домыслов собственника или оценщика. Поэтому анализ и выбор наиболее эффективного использования является, по сути, экономическим исследованием рыночных факторов, существенных для оцениваемого объекта.

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырём критериям: юридическая допустимость, физическая осуществимость, финансовая обеспеченность, максимальная продуктивность.

Юридическая допустимость. Проверка юридической допустимости каждого из рассматриваемых вариантов использования осуществляется во всех случаях в первую очередь. Рассматриваются частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство, наличие долгосрочных договоров аренды и общественное мнение о предполагаемых проектах застройки территорий.

Физическая осуществимость. Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен опираться на его физическую осуществимость. Критерии физической осуществимости – размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных действий – влияют на предполагаемый вариант использования земли.

Финансовая обеспеченность. Вариант использования недвижимости считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объём эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким

образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Максимальная продуктивность. Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка как такового, независимо от того, является он свободным (фактически или условно) или застроенным. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешённых, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость основы недвижимости – земельного участка.

Потенциальный вариант наиболее эффективного использования земли отражает долгосрочную программу землепользования, связанную с нормальным сроком эксплуатации зданий и сооружений. Срок эксплуатации зависит от типа здания, качества строительных работ и других факторов.

Существует два приёма определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости:

- приём использования оцениваемой недвижимости как незастроенного земельного участка;
- приём использования земельного участка как застроенного.

Приём использования оцениваемой недвижимости как незастроенного земельного участка базируется на допущении, что земельный участок не имеет строений, либо может быть освобождён от строений в результате их сноса.

Приём использования земельного участка как застроенного предполагает сохранение на анализируемом участке существующих строений. При этом возможны два пути для выбора оптимального варианта использования: сохранение либо изменение существующего назначения оцениваемой недвижимости.

Учитывая вышеизложенные критерии, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки проводится приёмом использования земельного участка как застроенного с предположением сохранения на земельном участке существующих строений. Тем более затраты на снос существующего здания будут значительными. Таким образом, с учётом существующей планировки помещений здания и учитывая историю объекта оценки, наиболее эффективным и экономически целесообразным признаётся вариант его использования в качестве помещений производственного назначения – молочный завод.

6.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости городов Республики Башкортостан на 2 квартал 2016г. Сегмент продаж

По функциональному назначению рынок недвижимости подразделяется на три составляющие: рынок земельных участков, рынок жилья и рынок нежилых помещений. Последний включает в себя рынок коммерческой недвижимости (офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс).

Необходимо отметить, что в этом секторе преобладающей формой сделок последние годы является аренда, которая составляет от 60% в общем объеме.

Коммерческая недвижимость может быть подразделена на приносящую доход – собственно коммерческую недвижимость и создающую условия для его извлечения – промышленную недвижимость. К недвижимости, приносящей доход, можно отнести: офисные помещения; гостиницы; гаражи-стоянки (автопаркинги); магазины и торговые комплексы; универсальные помещения; торгово-развлекательные комплексы; и т.д.

Основные ценообразующие факторы сегмента:

- общая экономическая ситуация
- наличие концентрации бизнеса по районам, торговым или офисным центрам
- развитие производств в городе (для пр.-складской)
- уровень соответствия помещения современным требованиям.

За 2015 год практически по всем городам отмечено снижение цен на коммерческую недвижимость, и особенно – на торговую, в отличие от аналогичной стадии предыдущего экономического цикла. Причина – ограничения торговли и санкции, а также концентрация торговли в крупных торговых центрах, и уход однобрендовых магазинов из помещений street-retail.

Общий объем выборки по Республике Башкортостан - 2535 вариантов, в том числе продажа – 1093, аренда 1442 варианта. С ценами представлено в сегменте продаж 885 вариантов, в сегменте аренды – 987. Площади помещений – от 6 до 80000 кв.м., цена кв.м. от 500 до 221000 руб

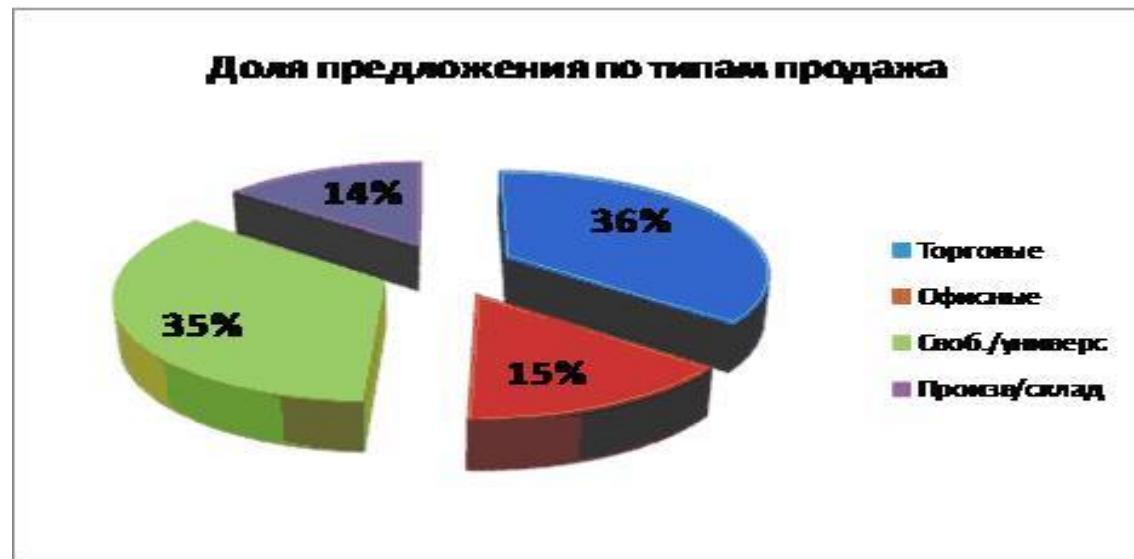
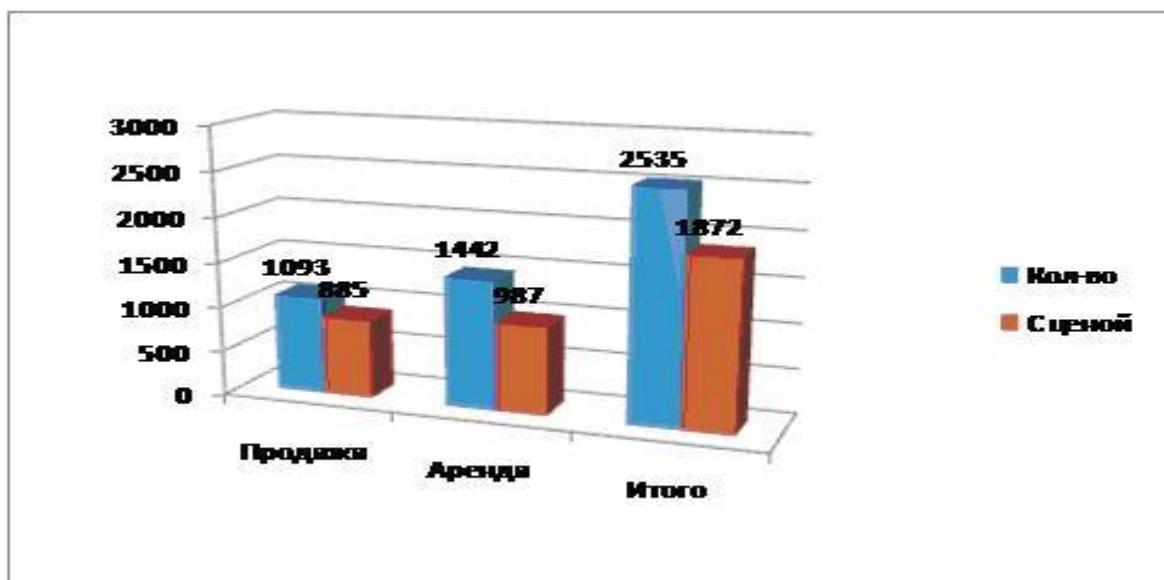
Средний диапазон цен большинства предложений по основным городам РБ (кроме г. Уфы) - от 21000 до 35000 руб\кв.м.

Средняя цена торговых помещений (351 шт) -35927 руб\кв.м

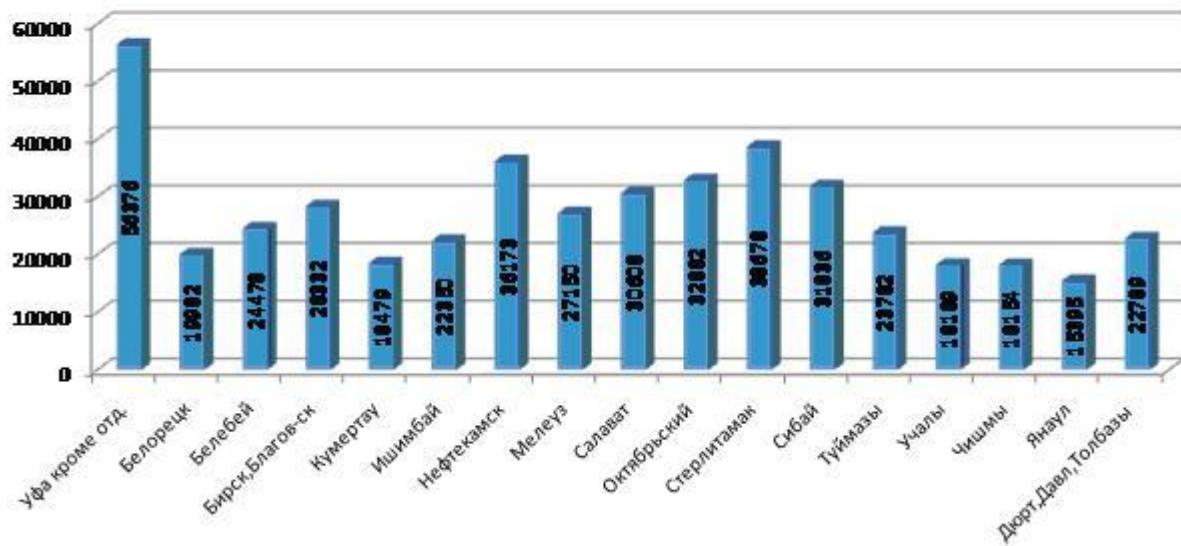
Офисных (148 шт) – 31492 руб

Свободного назначения (344 шт) – 17103 руб
Производственно-складские (142 шт) – 7559 руб

Структура предложения продаж коммерческой недвижимости по Республике Башкортостан.



**Структура средних цен коммерческой недвижимости по городам
Респ. Башкортостан**



Рынок продаж коммерческой недвижимости отдельных городов РБ

Нефтекамск

В городе отсутствует официальное административно-территориальное деление. Условно в нем можно выделить три сектора: центральный, частный и дачный. Кроме этого в городскую черту включен ряд деревень и поселков.

Средняя цена кв.м. в сегменте продаж - 36173 тыс руб.

Диапазон цен кв.м. – от 5732 до 134400 руб, площади от 9 до 5880 кв.м.

Торговая – 44060 руб\кв.м.

Офисная – 31664 руб\кв.м.

Свободного назначения – 18977 руб\кв.м.

Производственно -складская – 9702 руб/кв.м.

Ориентировочные цены по районам города

Районы	Продажа		
	Торговые	Офисные	Производственно-складская
Центр	62290	58800	н/д
Прочее	35500	29970	12210
Пригород	28990	25540	8890

Сегодня явного дефицита помещений не наблюдается. Спрос на торговые помещения с декабря 2014 года снизился, на рынке высвободилось довольно большое количество помещений, однако в Нефтекамске, в отличие от Уфы, где открытие избыточного количества мега-моллов еще с 2013 года привело к массовому освобождению небольших торговых помещений на красных линиях, большинство помещений такого типа заняты и продолжают действовать. Одной из причин сохранения уровня цен на торговую недвижимость является так называемая «многоэтажность» города, следствием которой является большая плотность проживающих в городе и, соответственно, востребованность и доходность торговли.

Стерлитамак

Средняя цена кв.м. в сегменте продаж - 38811 тыс руб.

Диапазон цен кв.м. – от 1000 до 220000 руб, площади от 16 до 4484 кв.м.

Торговая – 57712 руб\кв.м.

Офисная – 42312 руб\кв.м.

Свободного назначения – 22900 руб\кв.м.

Производственно -складская – 7287 руб/кв.м

Продажа			
	Диапазон, руб/кв.м	Ср. цена, руб	Изм. за год

Торговая	10400 - 220000	57712	-17%
Офисная	17950 - 87500	42312	-19%
Универс (большие площади)	4000 - 74500	21900	-21%
Произв-складская	1100 - 16700	7287	-42%
Итого	1100 - 220000	38811	-18.4%

Ориентировочные цены по районам города

Продажа, руб/кв.м			
Районы	Торговые	Офисные	Пр-скл
Центральные	79850	65230	н/д
Прочие	41100	38870	11715
Пригороды	35575	32275	5280
ИТОГО	57712	42312	7287

Особенностью г. Стерлитамака является высокая заполняемость торговых площадей в центральных районах. На лучшие помещения цены держатся на уровне 80 -100 тысруб за кв.м. В сегменте производственно – складских, наоборот, избыточность за счет старого постсоветского фонда предприятий, от которых остались помещения в плохом состоянии, требующие больших вложений. Спрос на них тем не менее остается за счет развитости производства в городе в целом.

Октябрьский

Диапазон цен кв.м. – от 2000 до 75000 руб, площади от 42 до 4400 кв.м.

Средняя цена КН – 32882 руб\кв.м., в т.ч.

Торговая – 35300 руб\кв.м.

Офисная – 41200 руб\кв.м.

Свободного назначения – 21800 руб\кв.м.

Произв.одственno-складская – 6656 руб\кв.м.

Салават

Диапазон цен кв.м. – от 2647 до 80600 руб, площади от 30 до 4200 кв.м.

Средняя цена КН – 30608 руб\кв.м., в т.ч.

Торговая – 48280 руб\кв.м.

Офисная – 38113 руб\кв.м.

Свободного назначения – 25713 руб\кв.м.

Произв.-складская – 5820 руб\кв.м.

Продажа			
	Диапазон, руб/кв.м	Ср. цена	Изм. за год
Торговая	23250-67000	48280	-19%
Офисная	15400-65800	38113	-11%
Универс (большие площади)	8000-80600	25713	-12%
Производственно-складская	2647 - 45000	5820	-25%
Итого	2647 - 80600	30608	-15.2%

Белорецк

Выборка предложений по городу ограничена. Диапазон цен кв.м. – от 1722 до 55600 руб, площади от 26 до 40000 кв.м.

Средняя цена КН – 19882 руб\кв.м., в т.ч.

Торговая – 35180 руб\кв.м.

Свободного назначения – 17630 руб\кв.м.

Произв.-складская – 6153 руб\кв.м. По офисным помещениям предложение недостаточно

Белебей

Диапазон цен кв.м. – от 5135 до 80000 руб, площади от 10 до 2300 кв.м.

Средняя цена КН – 24478 руб\кв.м., в т.ч.

Торговая – 39447 руб\кв.м.

Офисная – 31170 руб\кв.м.

Свободного назначения – 24150 руб\кв.м.

Произв.-складская – 7500 руб\кв.м.

Кумертау

Диапазон цен кв.м. – от 3470 до 60000 руб, площади от 25 до 1600 кв.м.

Средняя цена КН – 18479 руб\кв.м., в т.ч.

Торговая – 35120 руб\кв.м.

Офисная – 25201 руб\кв.м.

Свободного назначения – 14810 руб\кв.м.

Произв.-складская – 5357 руб\кв.м.

Ишимбай

Диапазон цен кв.м. – от 5000 до 29750 руб, площади от 13 до 2165 кв.м.

Средняя цена КН – 22350 руб\кв.м., в т.ч.

Торговая – 31210 руб\кв.м.

Офисная – 25180 руб\кв.м.

Свободного назначения – 19800 руб\кв.м.

Произв.-складская – 5700 руб\кв.м.

Мелеуз

Диапазон цен кв.м. – от 5600 до 75000 руб, площади от 16 до 1665 кв.м.

Средняя цена КН – 27150 руб\кв.м., в т.ч.

Торговая – 39300 руб\кв.м.

Офисная – 20785 руб\кв.м.

Свободного назначения – 13227 руб\кв.м.

Произв.-складская – 5670 руб\кв.м.

Сибай

Диапазон цен кв.м. – от 950 до 78500 руб, площади от 45 до 6000 кв.м.

Средняя цена КН – 31836 руб\кв.м., в т.ч.

Торговая – 35700 руб\кв.м.

Офисная – минимум данных

Свободного назначения – 39215 руб\кв.м.

Произв.-складская – 21715 руб\кв.м.

Туймазы

Диапазон цен кв.м. – от 2388 до 78125 руб, площади от 32 до 2600 кв.м.

Средняя цена КН – 23782 руб\кв.м., в т.ч.

Торговая – 32955 руб\кв.м.

Офисная – 41135 руб\кв.м.

Свободного назначения – 36126 руб\кв.м.

Произв.-складская – 5335 руб\кв.м.

Янаул

Диапазон цен кв.м. – от 570 до 23600 руб

Средняя цена КН – 15395 руб\кв.м

Чишмы

Диапазон цен кв.м. – от 800 до 19000 руб

Средняя цена КН – 13154 в.м

Учалы

Диапазон цен кв.м. – от 5000 до 65000 руб

Средняя цена КН – 18189 руб\кв.м

Уфа и Уфимский район (подробно приводятся в отдельных обзорах на www.expert-russia.ru)

Уфа (без пригородов(- средняя цена 56376 руб\кв.м

Отдаленные пригороды Уфы – 23103 руб\кв.м

Отдельные населенные пункты ввиду недостаточности выборки сгруппированы по типу и размеру населенного пункта, схожести местоположения.

Бирск и Благовещенск

Диапазон цен кв.м. – от 2400 до 79800 руб, площади от 8 до 13500 кв.м.

Средняя цена КН – 28332 руб\кв.м., в т.ч.

Торговая – 36900 руб\кв.м.

Офисная – 28900 руб\кв.м.

Свободного назначения – 25700 руб\кв.м.

Произв.-складская – 17858 руб\кв.м.

Давлеканово, Дюртюли, Кушнаренково, Толбазы, Верхнеяркеево

Диапазон цен кв.м. – от 1945 до 45450 руб, площади от 20 до 3300 кв.м.

Средняя цена КН – 22789 руб\кв.м., в т.ч.

Торговая – 28333 руб\кв.м.

Офисная – минимум данных.

Свободного назначения – 26300 руб\кв.м.

Произв.-складская – 9200 руб\кв.м.

Сроки экспозиции типичных объектов

Для большинства типичных объектов коммерческой недвижимости средние сроки экспозиции на рынке составляют от 3 месяцев. Для больших площадей, менее привлекательных районов расположения - до 6 месяцев и более. Наиболее ликвидными являются помещения небольшой площади на «красных линиях». Отличительной особенностью периода является полный переход на экспозицию таких объектов как универсальных, свободного назначения для привлечения большего количества покупателей, хотя ранее помещения могли позиционироваться как торговые.

Сроки экспозиции	Доля
До 3 мес	Минимальна, площади до 100 кв.м, уникальные объекты
3 - 9 мес	70%
более 9 мес	30%

Ценообразующие факторы помещений коммерческого назначения представлены ниже в таблице по убыванию значимости:

Номер	Наименование фактора
1	Местоположение объекта относительно бизнес-инфраструктуры, развитость района расположения с точки зрения наиболее эффективного типа использования объекта
2	Наличие коммуникаций, транспортная доступность
3	Тип планировки и технические ограничения конкретного типа бизнеса
4	Перспективы развития окружающих территорий с точки зрения Генплана
5	Базовые технические характеристики объекта, в том числе материалы, высота потолка, стен, ширина проходов, базовый ремонт, отделка и т.д
6	Наличие дополнительных улучшений
7	Условия продажи и финансирования (нерыночные условия, ипотека, вид оплаты, торг, др. условия)
8	Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, массовость и динамика предложения)

Диапазоны поправок к цене

Типичные поправки к стоимости представлены в таблице

№	Тип поправки	Диапазон значений +-
1	Поправка на уторгование, и в процессе экспозиции	До 10% для небольших площадей, до 20% для иных
2	Поправка на отделку	5-20%
3	Поправка на возможность универсального использования	До 5%
4	Поправка на значимые объекты инфраструктуры в непосредственной близости (транспортные развязки, выезды из города и т.п)	От 10 до 35%
5	Поправка на объекты первичного рынка	в зависимости от степени реализации проекта

Примечание: в обзоре не учитываются помещения в типичных торговых центрах, работа с которыми производится исключительно силами управляющих компаний.

Автор: Генеральный директор Сети Агентств Недвижимости «ЭКСПЕРТ»

Оценщик, независимый эксперт Е. Я. Андреева

(347)299-14-14, 8-909-349-14-14, expert-russia@mail.ru

6.4. Выбор подходов к оценке здания.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учётом его износа.

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

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки стоимости недвижимого имущества. Подход основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимого имущества при строительстве, например, здания, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемому объекту.

Затратный подход имеет определяющее значение при выполнении следующих оценочных задач:

- оценка на пассивных рынках;
- оценка объектов специального назначения;
- страхование и налогообложение имущества;
- переоценка основных фондов.

Стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, минус накопленный износ.

Затратный подход состоит из следующих этапов:

- 1) Оценка земельного участка;
- 2) Оценка стоимости воспроизведения или стоимости замещения существующих улучшений;
- 3) Оценка накопленного износа по имеющимся улучшениям. В этом разделе учитывается несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта. Общая сумма накопленного износа вычитается из стоимости улучшений для получения их остаточной стоимости.
- 4) Наконец, стоимость земельного участка, стоимость замещения (воспроизведения) улучшений с учетом накопленного износа складываются для получения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Учитывая, что объект оценки является объектом строительства производственного назначения узкого профиля, применение затратного подхода в оценке считаю необходимым.

Доходный подход к оценке.

Применение данного подхода предполагает определение рыночной стоимости коммерческой (доходной) недвижимости. Получение дохода от объекта оценки предполагает сдачу объекта в аренду. Учитывая тот факт, что объектом оценки является конкретное производство и отсутствуют данные по сдаче в аренду подобных производств, из-за отсутствия данных по бухгалтерскому учету, количеству производимой к реализации продукции и т.д., применение *доходного подхода в оценке данного объекта оценки не представляется возможным.*

Сравнительный подход к оценке.

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.

Данный подход основан на принципе замещения: когда существует альтернативный выбор аналогичных или схожих объектов движимого имущества, рыночная стоимость имеет тенденцию останавливаться на цене приобретения равно приемлемой замены при условии, что не возникнет временных задержек при приобретении объектов, которые могут служить заменой. То есть цены, заплаченные за идентичные или аналогичные объекты, служат исходной информацией для расчёта стоимости оцениваемого объекта.

Ввиду отсутствия информации о продаже или предложениях по продаже аналогичных объектов оценки, *сравнительный подход применялся на основании данных по предложениям по продаже производственных зданий производственного и свободного назначения.*

Настоящая оценка выполнена на основании данных, полученных от заказчика и непосредственного осмотра объекта оценки. При выполнении настоящей оценки используется *затратный сравнительные подходы.*

6.5. Затратный подход в оценке зданий и сооружений

Расчеты будем проводить в следующем порядке:

1. Определение стоимости воспроизведения зданий и сооружений;
2. Определение величины износов: физического, функционального, экономического;
3. Корректировка полной восстановительной стоимости на величину износа.
4. Определение рыночной стоимости земельного участка.
5. Определение рыночной стоимости объекта оценки с учетом стоимости земельного участка.

6.5.1. Определение восстановительной стоимости

Многолетний опыт проектирования и строительства различных зданий и сооружений на территории Российской Федерации и Республики Башкортостан показал, что стоимость одного кубического метра различных по назначению зданий, имеющих одинаковые строительные конструкции и элементы, незначительно отличается друг от друга. Поэтому при проектировании проектные организации для определения базовой стоимости зданий и сооружений использовали данные по стоимости одного кубического метра аналогичных зданий и умножали на объем проектируемого здания. Как правило, погрешности составляли 3-5 %, что является приемлемым.

6.5.2. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом по методу воспроизводства.
В процессе определения полной восстановительной стоимости оцениваемых зданий и сооружений были использованы сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости объектов (УПВС) для переоценки основных фондов в различных отраслях народного хозяйства.
Полная восстановительная стоимость различных зданий и сооружений определяется по формуле:

$$ПВС = C_6 \times K_{уд} \times K_{кл} \times K_{грк} \times K_{пп} \times K_{84} \times I_c \times K_{попр} \times V(S) \times K_n \times K_{иу} \times K_{ндс}, \text{ где}$$

C_6 – стоимость оцениваемого объекта в ценах 1969 г.;

$K_{уд}$ – коэффициент, учитывающий отсутствие каких-либо конструктивных элементов;

$K_{кл}$ – коэффициент, учитывающий климатический район, приводится в технической части каждого сборника УПВС. РБ относится к 1 климатическому и 2 территориальному району;

$K_{грк}$ – коэффициент для перехода к другой группе капитальности;

$K_{пп}$ – поправка на наличие отштукатуренного фасада;

K_{84} – коэффициент изменения сметной стоимости СМР цен 1969 г. в цены 1984 г. (согласно Приложения № 1 к постановлению Госстроя СССР от 11.05.84 г. № 94 ($K_{отраслевой} \times K_{региональный}$));

I_c – индекс приведения к дате оценки с 1984 г. на 2016г. (согласно бюллетеня КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве». Выпуск № 94, январь 2016г.);

$K_{попр}$ – поправочный коэффициент, учитывающий месячный рост цен.

$V(S)$ – строительный объем (площадь) объекта;

K_n – коэффициент, учитывающий прибыль инвестора (предпринимателя);

$K_{иу}$ – коэффициент инвестиционных вложений;

$K_{ндс}$ – налог на добавленную стоимость.

$K_{отр}$ – отраслевой коэффициент, из сборника индексов 69-84.

6.5.3. Определение величины накопленного износа .

Суммарный износ определяется по следующей формуле :

$$И_{общ} = 1 - (1 - И_{физический}) \times (1 - И_{экономический}) \times (1 - И_{функциональный}), \text{ где}$$

Ифиз. – физический износ, Иэкон – экономический износ, Ифунк – функциональный износ.

Физический 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 замещения.

В данном отчете расчет физического износа осуществляется методом натурного обследования по конструктивным элементам и через расчет срока экономической жизни. Для определения удельного веса отдельных элементов применена таблица №38 из сборника №11 УПВС жилых зданий.

Физический износ помещения определяем по формуле :

$i=n$

$$\Phi_3 = E\Phi_k i \times L_i, \text{ где}$$

$i=1$

Φ_3 - физический износ всего помещения, %;

Φ_k - физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, % ;

L_i - коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости сооружения (здания);

n - число отдельных конструкций, элементов или систем в сооружении (здании).

Доли стоимости замещения отдельных конструкций, элементов и систем в общей стоимости замещения сооружения (здания), (в %) следует принимать по укрупненным показателям восстановительной стоимости зданий, утвержденным в установленном порядке.

3. Взаимосвязь между износом и сроком экономической жизни выражается следующим соотношением:

И/ВС = ЭВ/ТС, где

И - износ;

ВС- стоимость замещения ;

ЭВ - эффективный возраст;

ТС - типичный срок экономической жизни.

Отсюда следует:

$$И = ЭВ/ТС \times ВС.$$

Физический износ здания подразделяют на устранимый и неустранимый износ.

Устранимый физический износ конструктивных элементов здания возможно определить экспертино согласно осмотра и Ведомственных строительных норм -ВСН 53-86р, а также по УПВС и правил оценки физического износа зданий.. Неустранимый физический износ конструктивных элементов возможно принять согласно соотношения экономического и фактического срока жизни.

Общий срок жизни зданий и сетей определяется согласно Методическим рекомендациям «Сроки эксплуатации зданий» <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/4.ru.txt> с учетом «Единых норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР» №1072 от 22.10.1990 г.

В данном отчете значение физического износа определен по методу экспертизы состояния согласно акта осмотра здания, проведенного оценщиком.

Для определения физического износа методом экспертизы состояния использована шкала экспертиных оценок размещенная на сайте www.valnet.ru, со ссылкой на источник МОК-Информ (см. Приложение).

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

В связи с тем, что согласно акта осмотра общее состояние здания принято как удовлетворительное, требующее ремонтных работ и с учетом полученного значения по калькулятору расчета значения физического износа в 38%, общее значение физического износа оценщиком **определяется в 40%.**

Функциональный износ

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. В зависимости от физической возможности и экономической целесообразности причин, вызвавших функциональный износ, его подразделяют на устранимый и неустранимый.

Устранимый функциональный износ обычно определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости. Считается, что устранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхулучшениями.

К недостаткам, требующим добавления, относят элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным требованиям и существующим стандартам. Износ за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

В данном случае функциональный износ, по мнению Оценщика, отсутствует, так как данные здания были построены в начале 70-х годов с использованием современных материалов и согласно СНИП.

Внешнее (экономическое) устаревание.

Экономический износ: причина экономического износа - общий упадок экономики района, в котором находятся объекты оценки.

Внешний износ представляет собой обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды : рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменения окружающей инфраструктуры и прочее.

Внешний износ в большинстве случаев неустраним.

Экономический износ.

Экономический износ связан с изменением внешней экономической ситуации, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости. Износ вызван рядом причин, таких как: общий упадок района, местоположения объекта в районе, области, состояние рынка, в недоиспользовании объекта в связи с плохим управлением.

Определение внешнего износа

Внешний износ оцениваемого строения обусловлен спецификой отрасли, для работы в которой был построен данный объект, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений и т.д. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызванных его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Внешний износ для оцениваемого объекта определялся как отношение цен предложений за аналогичные объекты, которые были выставлены на продажу в различных населенных пунктах Республики Башкортостан к стоимости воспроизводства без внешнего износа.

Объекты выбранные для расчета внешнего износа представлены в таблице.

Для того, чтобы определить восстановительную стоимость указанных выше объектов с необходимо рассчитать их ориентировочный строительный объем, как произведение площади на нормативную высоту принятую в соответствии со СНиП 2.09.02-85 «Производственные здания» 3 м. Восстановительная стоимость рассчитывалась с использованием сборников УПВС, Ко-Инвест № 88.

Физический износ объектов был определен экспертно с помощью укрупненной шкалы физического износа, изложенной в методике определения аварийности строений МГСН 301.03-97 (представлена в сети Интернет) и на основании таблицы экспертизы состояния объектов.

№ п/ п	Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог №3	Аналог №4
1	Наименование объекта-аналога	Производствен-ный корпус	Производственное помещение	Производствен.помещение	Производственное помещение
2	Адрес	г.Сибай, ул.Индустр.шоссе, 38/2	г.Сибай. Индустр.шоссе	г.Туймазы, ул.Чапаева, 85	г.Кумертау. ул.Бабаевская,16
3	Дата предложения	09.12.2016г.	05.12.2016г.	22.12.2016г.	20.12.2016г
4	Источник информации	www.awito.ru т.8927-321-80-54	www.awito.ru т.863-133-96-90	www.awito.ru т.8917-413-18-00	www.awito.ru т.8912-544-45-06
5	Номер объявления	854517090	864784101	876063719	891784400
5	Материал стен	Кирпич	Кирпич, ж/б блоки	Кирпич, блоки	Кирпич
6	Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1
7	№ сборника УПВС	23	18	23	10
8	№ таблицы УПВС	24	24	19	60
9	Восстановительная стоимость строительства в ценах 1969 г., руб.	16,1	18.5	22.8	18.2
10	Коэффициент инвест. вложений	1,1	1,1	1.1	1.1
11	Индекс перехода цен 1969 г. в цены 1984 г.	1,18x1.02	1,18x1.02	1.18x1.02	1.17x1.02
12	Индекс перехода с цен 1984 г. к 05.2015г. Ко Инвест№88	74.73	74,73	74,73	74,73

13	Коэффициент учитывающий прибыль предпринимателя	1,10	1,10	1.10	1.10
14	Коэффициент НДС	1,18	1,18	1.18	1.18
15	Полная восстановительная стоимость 1 куб. м.=9x10x11x12x13x14	1 948,7	2 220,3	1404,1	2165,8
15	Площадь, кв.м.	1880,00	600,0	350,0	3371,0
17	Высота, м.	4.0	3.0	4.5	3
18	Объем, куб.м.	2260.0	1800,0	1575,0	10113,0
19	Полная восстановительная стоимость объекта-аналога=15x18	4 404 000,00	3 996 540,0	8 424 600,0	21 903 274,0
20	Физический износ, %	40%	45%	40	40
21	Восстановительная стоимость с учетом физического износа, руб.	2 642 425,00	2 198 097,0	2 607 866,0	13 141 964,0
22	Стоимость предложения, руб.	1 500 000	800 000	1 800 000	5 900 000
23	Внешний износ, руб.=21-22	1 142 423,0	1 398 097,0	807 800,00	7 241 964,0
24	Внешний износ, %=(22/21)x100	44%	64%	30.0%	56,0
25	Внешний износ (среднее значение), руб.	48,5			

Таким образом, внешний износ принимается равным 48,5%.

Для определения физического износа методом экспертизы состояния использована шкала экспертных оценок размещенная на сайте www.valnet.ru, со ссылкой на источник МОК-Информ (см. Приложение).

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

6.5.4. Определение восстановительной стоимости здания

Расчет проводится по Сборнику № 11 УПВС. Здания и сооружения мясной и молочной промышленности. Городские молочные заводы. По таблице № 32 стоимость одного m^3 подобного здания в ценах 1969 года составляет: $C_b = 20,2$ рублей.

Сбкор. = 20,2 руб/куб.м. Котр. = 1,16

$K_{уд} = 1,0$

$K_{грк} = 1,0$

$K_{84} = 1,17 \times 1,02$

$K_{попр} = 1,02$

$K_n = 1,10$

$K_{нdc} = 18 \%$

$K_{кл} = 1,09$

$K_{пр} = 1,0$

$I_c = 74,73 ; KC-1 ;$

$V(S) = 4 386,0$

$K_{иу} = 1,10$

$PBC_{зд.} = C_6 \times K_{уд} \times K_{кл} \times K_{грк} \times K_{пр} \times K_{84} \times I_c \times K_{попр} \times V(S) \times K_{п} \times K_{иу} \times K_{нде} = 20.2 \times 1,0 \times 1,09 \times 1,0 \times 1,0 \times (1,16 \times 1,02) \times (74,73 \times 1,02) \times 4386 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,18 = 12\ 435\ 612$ рубля.

PBC_{зд.} = 12 435 600 рублей.

И_{физ.}=40%, И_э=48.5%.

Суммарный (накопленный) износ будет равным:

И_{общ.}=1 - (1- 0,40)x(1-0,485)= 0,691 И_{общ}= 69,1%.

6.5.5. Корректировка полной восстановительной стоимости на суммарный износ .

PBC_{зд.}=12 435 600x(1- 0,691)= 3 855 036 рублей.

Таким образом, стоимость здания молочного цеха, рассчитанная затратным подходом без учета стоимости земельного участка с учетом округления составляет:

3 855 000 рублей,

(три миллиона восемьсот пятьдесят пять тысяч рублей)

6.6. Расчет стоимости права выкупа земельного участка.

При определении рыночной стоимости земельного участка оценщик руководствовался Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Министерства имущественных отношений РФ № 568-р от 06.03.02г.

Описание и характеристики земельного участка.

Характеристика земельного участка	
Кадастровый номер участка	02:50:110212:0168
Площадь участка	Общая 5573 кв.м.
Форма участка	участок ровный, имеет форму прямоугольника
Коммуникации	Рядом, подведены
Кадастровая стоимость, руб.	577 529,99 рублей
Субъект права	Собственность публично-правовых образований
Вид права	Аренда
Обременения, ограничения, правопримития на земельный участок	Не зарегистрированы, не установлены
Категория земель	земли населённых пунктов
Разрешённое использование	Для размещения промышленных объектов.
Объекта оценки	Производственная деятельность
Улучшения земельного участка	установлено капитальное ограждение по границе участка, прилегающая территория заасфальтирована, доступны электричество, газ, канализация, центральное отопление

В связи с тем, что в соответствие с Постановлением Правительства РБ №629 от 29.12.2014г. «Об определении цены и платы земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Башкортостан, определить продажную цену данного земельного участка с объектом незавершенного строительства не представляется возможным, рассчитаем стоимость права аренды земельного участка, где расположен объект оценки. Рыночная стоимость права аренды земельного участка определяется методом парного сравнения. Информация о сравниваемых земельных участках взята из сайта продаж недвижимости «Авито» по Республике Башкортостан..

6.6.1. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Последовательность применения метода сравнения продаж

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений о продаже) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим факторам.
2. Сбор и проверка информации по каждому предлагаемому к аренде земельному участку (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим факторам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «парных продаж», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных цен аналогов и определение стоимости оцениваемого земельного участка.

Определение набора ценообразующих факторов

№ п/п	Наименование фактора	Обоснование	Подбор аналогов, работа с аналогами
1.	Права на объект оценки		
1.1	Объем передаваемых прав	Стоимость зависит от объема прав на земельный участок – право собственности, право аренды, право постоянного (бессрочного) пользования и др.	Аналоги подбираются с таким же объемом передаваемых прав. В случае необходимости производится корректировка стоимости на объем передаваемых прав.
1.2	Качество прав	Наличие обременений влияет на стоимость земельного участка	Аналоги подбираются без обременений.
2.	Категория земель, разрешенное использование земельного участка	Стоимость зависит от законодательно установленного целевого назначения земельного участка.	Аналоги подбираются с такой же категорией земель (земли населенных пунктов).
3.	Местоположение		
3.1	Экономические характеристики региона	Стоимость земельных участков зависит от экономического развития региона, инвестиционного потенциала региона и инвестиционного риска в регионе.	Аналоги подбираются в регионах с сопоставимым уровнем экономического развития и с одинаковым рейтингом инвестиционного климата.
3.2	Расстояние до центра региона (крупного города)	Стоимость земельного участка зависит от расстояния до крупного промышленного и административного центра и качества дорог, что связано с инвестиционной привлекательностью земельного участка	В случае отличия показателей расстояния до крупного города и качества дорог аналогов от объекта оценки, производится корректировка стоимости аналогов
3.3	Качество дороги до участка	Стоимость земельного участка зависит от наличия и качества дороги до объекта	Аналоги подбираются с характеристиками схожими с объектом оценки
4.	Инженерная инфраструктура		
4.1	Электроснабжение	Для земельных участков наличие инженерной инфраструктуры оказывает	Аналоги подбираются с характеристиками схожими с объектом оценки
4.2	Водоснабжение		
4.3	Газоснабжение	заметное влияние на стоимость земельного	

№ п/п	Наименование фактора	Обоснование	Подбор аналогов, работа с аналогами
4.4	Канализация	участка	
5.	Физические (технологические) характеристики земельного участка		
5.1	Рельеф	Для земельных участков населенных пунктов данный показатель влияет на стоимость	Аналоги подбираются с характеристиками схожими с объектом оценки
5.2	Форма (конфигурация)	Для земельных участков форма участка имеет большое значение	Аналоги подбираются с характеристиками схожими с объектом оценки
5.3	Площадь	Для земельных участков в основном выделяются сопоставимые размеры	Аналоги подбираются с характеристиками схожими с объектом оценки
5.4	Состояние земельного участка	Стоимость деградированных земель ниже, так как необходимы расходы на восстановление, рекультивацию земель	Аналоги подбираются с характеристиками схожими с объектом оценки
5.5	Экологическое состояние окружающей среды	Для земельных участков, расположенных в г.Сибай, существенного значения не имеет.	Аналоги подбираются с характеристиками схожими с объектом оценки
6.	Характеристики сделки		
6.1	Условия совершения сделки	Стоимость земельного участка зависит от обстоятельств совершения сделки (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.д.)	Все аналоги выставлены на открытый рынок в форме публичной оферты, предлагается прямой договор купли-продажи.
6.2	Изменение цен за время экспозиции	В случае длительного срока экспозиции предложения продажи может произойти изменение цены.	Выбран временной диапазон оферты не более 12 месяцев от даты предложения.

Все необходимые сведения об аналогах были проанализированы и сведены в таблицу.

Показатель	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Описание и общая характеристика аналога	земельный участок под здание	земельный участок под производство	земельный участок под предприятие	земельный участок под предприятие
Источник информации	www.awito.ru об.№638851026 т.8927-961-00-77	www.awito.ru об.№848574147 т.8927-083-93-07	www.awito.ru об.№779745245 т.8917-773-19-79	www.awito.ru об.№888132851 т.8927-933-13-55
Местоположение	с.Акъяр, ул.Т.Мурата	г. Кумертау, ул.Вокзальная, 49	г. Салават, ул.Колхозная	г. Мелеуз, ул.Элеватора,37а
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Назначение	магазин	Здание производственное	Пром.предприятие	предприятие
Дата публичной оферты	13.12.2016 г.	21.12.2016 г.	12.12.2016 г.	13.12.2016 г.
Общая площадь ,кВ.м.	525,00	4500,00	2100,00	1640,00
Цена предложения, руб.	145 000,00	725 000,00	900 000,00	400 000,00
Цена предложения на 1 кв.м	276,2	161,1	428,5	243,9
Передаваемые права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Тип продажи	Оферта	Оферта	Оферта	Оферта
Коммуникации	Все/рядом	Все/рядом	Все/рядом	Все/рядом
Строения	нет	нет	нет	нет
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировки				

Корректировка на условия продажи	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб/кВ.м	275,00	158,08	240,09	199,02
Корректировка на торг. %	-10%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость, руб/кВ.м	247,5	142,3	216,1	179,1
Корректировка на размер (площадь)	-10%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб/кВ.м	222,7	142,3	216,1	179,1
Корректировка на местоположение	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб/кВ.м	222,7	142,3	216,1	179,1
Коммуникации	0%	0%	0%	0%
Рельеф	0	0	0	0
Подъездные пути	0%	0%	0%	0%
Весовой коэффициент	0.25	0.25	0.25	0.25
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	55,6	35,8	54,0	44,7
Средневзвешенная стоимость, руб.кв.м	190,1			
Рыночная стоимость права выкупа земельного участка, руб	1 059 427			

Корректировка на торг. У торговывание — ответственное звено коммерческих переговоров, когда покупатель стремится снизить первоначально названную продавцом цену, используя убедительные доводы, тактические и психологические приемы. В ходе анализа рынка и объявлений о продаже земельных участков размер торга составляет 5-15% от цены предложения, для расчетов принимаем 10% как наиболее типичный размер скидки.

Корректировка на условия продажи.

Приобретение арестованного, конфискованного или изъятого бесхозяйного имущества значительно повышает риск инвестора (покупателя), так как в подавляющем большинстве случаев прежние собственники (владельцы) имущества обжалуют в суде (арбитражном суде) действия судебных приставов-исполнителей, результаты оценки и (или) торгов (комиссионной и иной продажи). В нашем случае — условия продажи рыночные.

Корректировка на условия продажи не вводятся.

Корректировка в зависимости от размера площади.

Корректировку в зависимости от размера площади производим исходя из следующего допущения. Оценщик допускает, что по аналогии как и с объектами недвижимости, стоимость земельных участков имеет зависимость от размера. В связи с тем, что аналог №1 имеет значительно меньшую площадь, оценщиком введена поправка в 10% в сторону уменьшения.

Корректировка на дату сделки.

Корректировку на дату сделки не производится, так как с даты предложений резких экономических изменений не произошло.

Корректировка на различие в правах.

Предусматривается внесение корректирующих поправок на различие в правах (собственности, долгосрочной аренды, наличие сервитутов). В нашем случае не учитывается.

Корректировка на условия финансирования.

Предполагается тот факт, что оплата векселями, взаимозачетами, бартером является менее предпочтительной. В нашем случае не учитывается, подразумевается денежная оплата.

Корректировка на месторасположение.

Корректировка на месторасположение не вводится, так как оценщик считает, что аналоги расположены приблизительно в одинаковом экономическом районах.

Корректировка на наличие коммуникаций /инженерного обеспечения.

Поправка принимается обычно в размере отклонения величины стоимости инженерного оборудования по удельным весам соответствующей таблицы сборника УПВС. В нашем случае инженерное обеспечение у аналогов одинаковое: рядом газ, электричество, вода, поэтому поправку не принимаем.

Подъездные пути. Ко всем аналогам имеются подъездные дороги — корректировка не применяется.

Ранжирование скорректированных цен проведено по количеству поправок, внесенных в цену объектов-аналогов, т.е. наивысший ранг имеют те аналоги, в цену которых вносились наименьшее количество поправок и расположенных на территории одного района. В нашем случае, средневзвешенное.

Таким образом, рыночная стоимость права выкупа земельного участка для объекта оценки составляет **190,1 рублей** за один квадратный метр.

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Площадь участка, кв.м	Рыночная стоимость, с округлением, руб
1	Земельный участок	с.Акъяр, ул.Восточная, 10/1	5573,00	1 060 000,00

Таким образом, рыночная стоимость здания молочного завода, рассчитанная затратным подходом составит $3\ 855\ 000 + 1\ 060\ 000 = 4\ 915\ 000$ рублей.

7. Определение стоимости здания сравнительным подходом.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта –аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта - аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта C_p принимает следующую форму:

$$C_p = \bar{C}_i \pm K_i,$$

где..

\bar{C}_i - цена продажи i -го сравнимого объекта;

K_i - величина корректировки цены продажи i -го сравнимого объекта.

Метод сравнения продаж является наиболее широко применяемым методом оценки. С помощью этого метода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену. При приобретении недвижимости покупатели учитывают не только техническое состояние и месторасположение объектов, но и стоимость последующих вложений в ремонт и реконструкцию в зависимости от дальнейшего использования.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т. д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

В последние месяцы стоимость нежилого недвижимого имущества в регионе идет на значительное снижение. Это объясняется прежде всего отсутствием у населения свободных денежных средств, снижением курса рубля и как следствие, падением экономики региона, сокращениями рабочих мест, удорожаниями потребительских товаров.

Произведем анализ расчета аналогичных объектов. В качестве аналогов выбраны производственные и производственно-складские помещения, выставленные на продажу по г.Сибай. Характеристики аналогов и примененные корректировки приведены в таблице.

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Месторасположение	с.Акъяр, ул.Восточная, д.10	г.Сибай, ул.Загородная, д.10	г.Сибай, Индустриальное шоссе,38/2	г. Салават, ул.21 съезда, д.8	Оренбургская обл г.Новотроицк, ул.Промышленная, д.27
Источник информации	Технический паспорт, акт осмотра	www.awito.ru об.№747408132 т.8917-041-24-44	www.awito.ru об.№854517090 т.8927-321-80-54	www.awito.ru об.№690939538 т.8937-475-94-93	www.awito.ru об.№829970054 т.8903-399-00-99
Дата предложения/ продажи		19.12.2016 г.	09.12. 2016 г.	30.11.2016 г.	08.12.2016г.
Условие продажи	предложение	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Цена предложения / продажи	определяется	2 600 000	1 500 000	2 800 000	1 400 000
Общая площадь, кв.м.	934,6	1153,0	1881,2	530,00	658,00
Земельный участок, сот.	1076,6	27200,0	3850,0	600,00	13359,0
Право собственности	Полное	Полное	Полное	Полное	полное
Общее описание здания	Здание производств.	Производств. здания	Производств. здание	Производств. здание	Производств. здание
Год постройки	1964	-	-	-	-
Этажность	1	1	1	1	1
Конструктивное исполнение	Кирпичное, ш/блочное	кирпичное	кирпичное	Кирпичное, блочное	кирпичное
Техническое состояние помещений	удовлетворит. требуется ремонт	Удовлетворит.	Удовлетворит.	удовлет.	Удовлетворит.
Коммуникации	Эл.- 380В., газ, вода, отопление	отопление, свет, вода, канализация	Свет, газ, отопление вода	Свет -380В, вода, канализация, газ	Свет, Отопление, вода
РАСЧЕТ КОРРЕКТИРОВОК					
1 . -на торг		-5% -150 000,0	- 5%; -100 000,0	-5%, - 150 000,0	-5%; -100 000,0
Цена предложения , руб		2 450 000,0	1 400 000,0	2 650 000,0	1 300 000,0
Стоимость 1 м ² в руб.		2124,8	744,3	5000,0	1975,6
2 . – По месту расположения		0%	0%	0%	0%
Стоимость 1 м ² в руб.		2124,8	744,3	5000,0	1975,6
3 . – На дату продажи		0	0	0	0
Стоимость 1 м ² в руб.		2124,8	744,3	5000,0	1975,6
4 . - На условия сделки/ различие в правах		0%	0%	0%	0%
Стоимость 1 м ² в руб.		2124,8	744,3	5000,0	1975,6
5. - По различию на материал стен		0%	0%	0%	0%
Стоимость 1 м ² в руб.		2124,8	744,3	5000,0	1975,6

6. – На техн. состояние здания		X1	X1	X1	X1
Стоимость 1 м ² в руб.		2124,8	744,3	5000.00	1975,6
7. – Наличие коммуникаций		0	0	0	0
8. На площадь		0	1.12	0.91	0
Стоимость 1 м ² в руб.		2124,8	833.6,3	4550,0	1975,6
Весовой коэффициент		0.25	0.25	0.25	0.25
Средневзвешенная стоимость 1м ² в руб.	2 370,8	531	208,4	1 137,5	493,9
Рыночная стоимость объекта оценки в руб.	2 215 750,0				

Корректировки:

1. Корректировка на торг. Цена предложений на недвижимость превышает цену совершенной сделки купли-продажи в пределах 3 -10%. Всем аналогам присваивается корректировка, равная –10%. Такая корректировка выбрана ввиду того, что предложение намного превышает спрос, и в последнее время реальных приобретений немного, на что указывает анализ предложений по продаже промышленных зданий и сооружений, предложения по которым постоянно растут.

2. Месторасположение.

Корректировка на месторасположение может вноситься по методике пятибалльного рейтингового голосования с учетом следующих факторов: 1) расположенность в экономическом районе – возможность трудоустройства, осуществление предпринимательской деятельности, близость сбыта и т.д.; 2) удаленность от делового и административного центра; 3) социальная привлекательность – наличие школы, магазины, больница, телефон ; 4) транспортная доступность – наличие автодороги, качество покрытия, общественный транспорт, транспортный поток) ; 5) престижность района;

В связи с тем, что все аналоги подобраны по приблизительно равным по вышеуказанным характеристикам, оценщик допускает, что существенного влияния в данном конкретном случае месторасположение на общую стоимость подобных объектов не оказывает.

3 Корректировка на дату продажи.

Корректировку на дату сделки не производится, так как с даты предложений прошло не более 1 месяца и резких экономических изменений не произошло.

4. Корректировка на различие в правах.

Предусматривается внесение корректирующих поправок на различие в правах (собственности, долгосрочной аренды, наличие сервитутов). В связи с тем, что у всех аналогов имеется полное право собственности на объекты, а у объекта оценки **общедолевая** собственность, корректировку вносим эксперто из предположения, что обладатель доли должен предложить продажную цену сначала обладателям общей доли, а затем выставить на свободный рынок. На практике стоимость продажи доли намного ниже арифметической составляющей рыночной стоимости всего объекта. На основании этого, вносим корректировку в размере 15%.

5. По различию на материал стен.

Корректировка не применяется – материал стен одинаковый.

6. На техническое состояние здания.

При определении корректировки по техническому состоянию исходим из следующего. Если стоимость воспроизведения объекта оценки (Св.о) равна стоимости воспроизведения аналога (Св.а), то стоимость объекта оценки (Со) с учётом физического износа (Иф.о) составит: Со = Св.а × (1 – Иф.о), а стоимость аналога (Са) с учётом физического износа (Иф.а) составит: Са = Св.о × (1 – Иф.а). Соотношение стоимостей Со и Са даст величину характеризующую различие в значениях физического износа и её влияние на стоимость объекта оценки в зависимости от стоимости аналога: Со / Са = [Св.а × (1 – Иф.о)] / [Св.о × (1 – Иф.а)]

$$\text{Со} / \text{Са} = (1 - \text{Иф.о}) / (1 - \text{Иф.а}), \text{ так как Св.о} = \text{Св.а}$$

следовательно: Со = Са × [(1 – Иф.о) / (1 – Иф.а)] или Со = Са × К,

где: К = (1 – Иф.о) / (1 – Иф.а) – корректировка на тех. состояние.

Для определения физического износа методом экспертизы состояния использована шкала экспертных оценок размещенная на сайте www.valnet.ru, со ссылкой на источник МОК-Информ.

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

При попарном сравнении объекта оценки и аналогов при помощи справочной таблицы по методу экспертизы состояния вносим разностные корректиры в виде поправочного коэффициента. Для удовлетворительного состояния объекта оценки – для нашего объекта оценки принимаем значение физического износа, равное 40%. Для остальных аналогов с учетом визуального осмотра по фотографиям берем значение физического износа равное объекту оценки. Следовательно, корректировку не применяем.

7. На наличие коммуникаций.

Наличие доступных инженерных коммуникаций является важнейшим фактором, определяющим стоимость объектов. Поправка принимается обычно в размере отклонения величины стоимости инженерного оборудования по удельным весам соответствующей таблицы сборника УПВС. В нашем случае инженерное обеспечение у аналогов отличается: у объекта оценки имеется только электричество, а центрального отопления или сетевого газа нет, отсутствуют вода, канализация. Увеличение стоимости объекта оценки в зависимости от наличия подведенных коммуникаций из анализа продаж аналогичных объектов можно дифференцировать следующим образом:

транспортные подъездные пути – 15-20%; электроэнергия – 15-25%; газоснабжение – 15-25%: остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

В связи с тем, что у объекта оценки и у аналогов приблизительно равное инженерное обеспечение, корректировку не применяем.

8. На площадь.

Корректировка на площадь рассчитывается по методике ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты» (ФБК), 101990, г.Москва, ул.Мясницкая, 44/1, тел.8495-737-53-53, сайт <http://www.fbk.ru> . Расчет поправки на площадь помещений выполняется по следующей формуле:

$K = (S_0/S_a) * K$, где

K – поправка на разницу площади, коэффициент торможения;

S_0 – площадь оцениваемого объекта;

S_a – площадь аналога.

Таблица – значения коэффициента торможения

Наименование вида недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0.187
Производственная и складская	-0.235	-0,149
Офисная и торговая	-0.197	-0.119

Для второго аналога в связи с большей в два раза площади применяем корректировку $K_2 = (934.6/1881.2) * -0.149 = 1.12$

Для третьего аналога, в связи с меньшей площадью объекта-аналога почти в два раза применяем корректировку. $K_3 = (934.6/530) * -0.149 = 0.91$

Таким образом, рыночная стоимость производственного здания молочного завода, расположенного на земельном участке площадью в 5573кв.м. по адресу с.Акъяр, ул.Восточная, 10/1 определенная сравнительным подходом по состоянию

*на 25 декабря 2016 года с учетом округления составляет:
2 216 000
(два миллиона двести шестнадцать тысячтысяч) рублей, в том числе НДС.*

7.1. Согласование результатов оценки.

Сущность затратного подхода заключается в том, что в качестве меры рыночной стоимости принимаются затраты на создание и реализацию оцениваемого объекта. Стоимость, определенная затратным подходом, как правило отличается от рыночной стоимости, так как между затратами и полезностью нет прямой связи, тем не менее иногда оправдан именно этот подход (для уникальных объектов, целей налогообложения, для бухгалтерского учета основных фондов и др.).

В то же время затратный подход в наименьшей степени отражает поведение покупателей на рынке, тогда как сравнительный подход, при наличии данных о сопоставимых продажах, дает более верный результат при определении окончательной стоимости недвижимости, транспортного средства, машин и оборудования.

Результаты расчётов затратным и сравнительным подходами оценщик согласует, интерполируя их по методу Наегли. Согласно этому методу рассчитывается отклонение поправочных величин от основных значений. Основным (определяющим) значением принята стоимость объекта, определённая сравнительным подходом (СП). За поправочную величину принимается величина стоимости, определённая затратным подходом (ЗП).

Результаты расчётов сведены в таблицу, при этом в зависимости от величины отклонения показателей принимается соответствующая формула базового расчёта:

-при отклонении до 10 %	-	$(1 \times \text{СП} + \text{ЗП}) / 2;$
-при отклонении от 10 % до 20 %	-	$(2 \times \text{СП} + \text{ЗП}) / 3;$
-при отклонении от 20 % до 30 %	-	$(3 \times \text{СП} + \text{ЗП}) / 4;$
-при отклонении от 30 % до 40 %	-	$(4 \times \text{СП} + \text{ЗП}) / 5;$
-при отклонении выше 40 %	-	$(5 \times \text{СП} + \text{ЗП}) / 6.$

Объект оценки	Стоимость по ЗП, руб.	Стоимость по СП, руб.	Относительное отклонение, %	Согласованная ст-ть объекта (с учётом округления), руб.
Здание молочного завода	4 915 000,0	2 216 000,0	свыше 40 %	2 665 000
ИТОГО :				2 665 000

8. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки - здания.

Основываясь на фактах, предположениях и применённых в настоящем отчёте подходах оценки, оценщик пришёл к следующему заключению.

*Рыночная стоимость производственного одноэтажного кирпичного нежилого здания молочного завода, площадью 934,6 кв.м., принадлежащего ООО «Акьярмолоко»
по состоянию на 25 декабря 2016 года составляет :*

2 665 000

*(два миллиона шестьсот шестьдесят пять тысяч) рублей,
в том числе НДС -479 700 рублей.*

9. Определение рыночной стоимости оборудования.

9.1. Выбор подходов в оценке.

Настоящая оценка выполнена на основании данных, полученных от заказчика и непосредственного осмотра объекта оценки. При выполнении настоящей оценки используется *затратный подход*.

Учитывая тот факт, что объекты оценки в виде специального оборудования, оборудования по переработке молока обрабатываются в рынке предложений в ограниченном виде - *сравнительный подход в данной оценке не применялся*.

Подход с точки зрения дохода основывается на определении текущей стоимости объекта оценки как совокупности всех будущих доходов от его использования. Так как доходы даёт только конкретное производство, то *доходный подход* при оценке отдельных видов средств труда, транспортных средств, оборудования, являющихся элементами производства, применить крайне сложно. Доходный подход в основном используется только для оценки предприятий, производственных комплексов и других объектов бизнеса. По этой причине определить долю дохода, приносимого отдельно взятыми средствами труда, производственным оборудованием – не представляется возможным. Поэтому рыночная стоимость объекта оценки методами *доходного подхода не рассчитывается*.

9.2. Точное описание объектов оценки.

Подлежащие оценке оборудование расположены в цехах молочного завода, расположенного по адресу с.Акъяр, ул.Восточная, д.10. В настоящее время данное оборудование не эксплуатируется. Условия хранения не соответствуют оптимальным – оборудование подвержено коррозии. Состояние сооружений и оборудования определялось по визуальному осмотру. При определении работоспособности оборудования учитывалось мнение бывшего работника данного завода Хакимова З.(тел.8961-369-49-89).

Определение стоимости оборудования затратным подходом.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения либо замещения объекта оценки, с учётом износа. Расчёт выполняется по формуле:

$$С_0 = С_в(з) \times (1 - И\sum / 100\%), \quad (1)$$

где:

Св(з) – стоимость воспроизведения (замещения), руб.;

И \sum – суммарный износ, %.

Суммарный износ определяется по формуле:

$$И\sum = (1 - (1 - Иф/100\%) \times (1 - Ифун/100\%) \times (1 - Иэ/100\%)) \times 100\%, \quad (2)$$

где:

Иф, Ифун, Иэ – физический, функциональный и экономический износы соответственно, %.

Определение стоимости воспроизведения (замещения).

Для определения стоимости воспроизведения объекта оценки используем *метод замещения* [7, 16]. Данний метод основан на принципе замещения и заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемому объекту. Этот метод позволяет рассчитать стоимость оцениваемого объекта на основе известных стоимостей и технико-экономических характеристик сравниваемых объектов, то есть на основании зависимостей существующих между ценами и параметрами объектов. Метод замещения базируется на предположении, что улучшение параметров машин и оборудования, другого имущества, а следовательно, их потребительских свойств, связано с увеличением затрат, т.е. стоимости.

Если оцениваемый объект отличается от аналога хотя бы одним параметром, то за базу оценки берётся стоимость замещения (Сз), определяемая по формуле:

$$С_з = С_а \times (П_о / П_а), \quad (3)$$

где:

Са – стоимость воспроизведения аналога, руб.;

По и Па – количественное значение параметра оцениваемого объекта и аналога соответственно.

Данная формула справедлива, если параметры у объекта оценки и аналога различаются не более чем на 20%. При больших различиях расчёт производится по формуле:

$$С_з = С_а \times (П_о / П_а)^n, \quad (4)$$

где:

n – показатель степени, учитывающий воздействие закона экономии на масштабе (коэффициент торможения, коэффициент Чилтона).

Если промышленностью выпускается вещь, являющаяся полным аналогом (идентичный объект) оцениваемому объекту, тогда за базу оценки берётся стоимость воспроизведения этого идентичного объекта и формула примет вид:

$$С_в = С_а$$

Определение видов износа.

Применительно к вопросам оценки износ означает потерю стоимости объекта в процессе его эксплуатации или длительного хранения, научно-технического прогресса и экономической ситуации в целом.

В зависимости от причин, вызвавших износ имущества, различают: физический износ, функциональный (моральный) износ и экономический износ.

При определении стоимости поддержанного имущества с применением различных подходов не всегда приходится рассчитывать все три износа.

При использовании доходного подхода вообще не требуется специальный учёт какого-либо вида износа, т. к. влияние каждого из них проявится в величине дохода, создаваемого объектом оценки.

При использовании сравнительного подхода определение физического износа часто требуется для корректировки цен близких аналогов по степени износа. При этом функциональный и экономический износы могут учитываться косвенно, через цены близких аналогов или идентичных объектов, у которых они одинаковы с объектом оценки.

Лишь при использовании затратного подхода процесс определения стоимости объекта оценки сводится к определению стоимости воспроизводства с последующим учётом обесценения вследствие действия всех трёх видов износа.

1) *Определение износа методом экспертизы состояния.*

Для определения физического износа объекта оценки применим метод экспертизы состояния. Согласно таблицы, определяем величину физического износа.

Оценка состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ %
Новое	Новое , установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0 - 5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	10 - 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	20 - 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	40 - 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель и др.узлов	65 - 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта , такого как замена рабочих органов основных агрегатов	85 - 90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5 - 100

Согласно приведенной таблицы, физический износ для объекта оценки принимаем равным тому значению, какому состоянию соответствует данное оборудование в результате визуального осмотра.

Функциональный и экономический износы не установлены.

Наименование объекта оценки, марка, год постройки (выпуска), а также техническое состояниес стоимостью с учетом износа представлены в таблице:

№п /п	Наименование, марка	Год выпуска	Состояние	Износ по методу экспертизы состояния	Стоимость нового оборудования, руб	Источник информации. поставщик	Стоимость с учетом износа, руб

				и я			
1	Емкость оборотной воды, 25 куб.м	1990	удовлетворительное	60%	220 000,0	ООО «Резервуар-Тверь» т.84822-522611	88 000,0
2	Емкость оборотной воды, 25 куб.м	1990	удовлетворительное	60%	220000,0	ООО «Резервуар-Тверь» т.84822-522611	88000,0
3	Молокоприемная ванна-0,5	1998	удовлетворительное	60%	90 000,0	ООО «Протемол» т.88172-280430	36 000,0
4	Молокоприемная ванна-1,0	1998	Удовлетворит.	60%	150 000,0	ООО «Протемол» т.88172-280430	60 000,0
5	Молокоприемная ванна-1,0.	1998	Удовлетвор.	60%	150 000,0	ООО «Протемол» т.88172-280430	60 000,0
6	Компрессор 1П-10.	1999	Удовлетворит.	60%	30 000,0	«Политех-Т», т.8978-796-9360	12 000,0
7	Компрессор 1ПБ-10В.	1999	Удовлетвор.	60%	35 000,0	ЗАО «Энергокомплект» 8495-6637478	14 000,0
8	Компрессор К-3	2004	Удовлетв.	50%	124 640	ООО «СварКомплект», Т.8495-225-3430	62 320,0
9	Компрессор К-3	2004	Удовлетв.	50%	124 640	ООО «СварКомплект» Т.8495-225-3430	62 320,0
10	Компрессор К-1	2008	Удовлетв.	40%	24 196	ООО «СварКомплект» Т.8495-225-3430	14 520,0
11	Автомат для розлива молока М6-ОР3.	1999	Удовлетвор.	65%	400482,0	ТД «Байкал» Т.83412-689594	140 200,0
12	Автомат для розлива молока М6-ОР3.	1999	Удовлетвор.	65%	400482,0	ТД «Байкал» Т.83412-689594	140 200,0
13	Автомат для фасовки творога М6-АР2Т.	1999	Удовлетвор.	65%	380 000,0	ООО «Регионтехснаб» г.Краснодар т.8861-232-2111	133 000,0
14	Охладитель творога УПТ	1998	Удовлетвор.	65%	299 000,0	ООО «АПК Сервис» г.Кисловодск т.8495-979-78-47	104 650,0
15	Ванна-калье творожная ВК-2.5.	1998	Удовлетвор.	60%	239 000	ООО «АПК Сервис» г.Кисловодск т.8495-979-78-47	95 600,0
16	Ванна-калье творожная ВК-2.5.	1998	Удовлетвор.	60%	239 000	ООО «АПК Сервис» г.Кисловодск т.8495-979-78-47	95 600,0
17	Гомогенизатор А1-ОГМ.	1998	Условно-приг.	70%	693 000,0	ООО «АПК Сервис» г.Кисловодск т.8495-979-78-47	207 900,0
18	Маслоизготовитель Л5-ОМН	1998	Условно-пригод.	70%	495 000,0	ООО «ПКФ «Ньютон», г.Краснодар. т.8861-251-3918	148 500,0
19	Автомат для фасовки АЛУР-1500	2002	Удовлетвор.	65%	599 000,0	ООО «Профитэкс» г.Пятигорск т.8962-439-37-80	209 650,0
20	Автомат для фасовки АЛУР-1500.	2004	Удовлетвор.	60%	599 000,0	ООО «Профитэкс» г.Пятигорск т.8962-439-37-80	239 600,0

21	Очиститель молока Г9-ОМА.	1998	Условно-пригодн.	75%	398 000,0	ООО «АПК Сервис» г.Кисловодск т.8495-979-78-47	99 500,0
22	Сепаратор – сливкоотделитель ОС2-НС.	1995	Условно-пригод.	75%	973 000,0	ООО «АПК Сервис» г.Кисловодск т.8495-979-78-47	243 250,0
23	Емкость для молока ОМВ-2.5.	2006	Удовлетв.	60%	250 000,0	ООО «АПК Сервис» г.Кисловодск т.8495-979-78-47	100 000,0
24	Емкость для молока ОМВ-2.5.	2006	Удовлетв.	60%	250 000.0	ООО «АПК Сервис» г.Кисловодск т.8495-979-78-47	100 000,0
25	Емкость для молока ОМВ-2.5, 2006 г.	2006	Удовлетв.	60%	250 000,0	ООО «АПК Сервис» г.Кисловодск т.8495-979-78-47	100 000,0
26	Емкость для молока ОМВ-2.5.	2006	Удовлетв.	60%	250 000,0	ООО «АПК Сервис» г.Кисловодск т.8495-979-78-47	100 000,0
27	Ванна молочная ВН-600.	2006	Удовлетв.	60%	285 000,0	ООО «АПК Сервис» г.Кисловодск т.8495-979-78-47	114 000,0
28	Ванна пастеризации ВДП-1000.	2006	Удовлетв.	60%	251 000,0	ООО «АПК Сервис» г.Кисловодск т.8495-979-78-47	100 400,0
29	Ванна пастеризации ВДП-1000.	2006	Удовлетв.	60%	251 000,0	ООО «АПК Сервис» г.Кисловодск т.8495-979-78-47	100 400,0
30	Пастеризационно-охлад.установка.	2004	Удовлетв.	65%	875 000,0	ООО «АПК Сервис» г.Кисловодск т.8495-979-78-47	306 250,0
31	Емкость для молока (алиом) В-6,3 м.куб.	1995	Удовлетв.	65%	807 091,0	ООО «Протемол» г.Вологда т.88172-280430	282 480,0
32	Емкость для молока (алиом) В-6,3 м.куб.	1995	Удовлетв.	65%	807 091,0	ООО «Протемол» г.Вологда т.88172-280430	282 480,0
33	Емкость для обрата (алиом) В-6,3 м.куб.	1995	Удовлетв.	65%	807 091,0	ООО «Протемол» г.Вологда т.88172-280430	282 480,0
34	Котел отопительный Е-1,0-0,9У.	1993	Неудовлет	90%	468 500,0	Барнаульский котлозавод. г..Барнаул, т.83852-250-600	46 850,0
35	Котел отопительный Е-1,0-0,9У.	1993	Неудовлет	90%	468 500,0	Барнаульский котлозавод. г..Барнаул, т.83852-250-600	46 850,0
36	Весы РП -500Ш	1998	Удовлетв.	60%	25130,0	ООО «Ленвесторг» т.8-812-322-59-39	10 000,0

Примечание: техническое состояние, а также комплектность и экспертную оценку физического износа смотри в акте осмотра имущества.

9.2. Перечень использованных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№	Наименование	Источник
1	Акт осмотра оборудования по списку от 16.12.2016г.	Оценщик

Перечень использованных данных

№	Наименование	Источник
1	Определение стоимости нового оборудования	Интернет ресурсы
2	Анализ рынка	Интернет-сайты

10. Определение стоимости контейнера - склада затратным подходом.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения либо замещения объекта оценки, с учётом износа. Расчёт выполняется по формуле:

$$С_0 = С_в(з) \times (1 - И\sum / 100\%), \quad (1)$$

где:

Св(з) – стоимость воспроизведения (замещения), руб.;

И \sum – суммарный износ, %.

Суммарный износ определяется по формуле:

$$И\sum = (1 - (1 - Иф/100\%) \times (1 - Ифун/100\%) \times (1 - Иэ/100\%)) \times 100\%, \quad (2)$$

где:

Иф, Ифун, Иэ – физический, функциональный и экономический износы соответственно, %.

Определение стоимости воспроизведения (замещения).

Для определения стоимости воспроизведения объекта оценки используем *метод замещения* [7, 16]. Данный метод основан на принципе замещения и заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемому объекту. Этот метод позволяет рассчитать стоимость оцениваемого объекта на основе известных стоимостей и технико-экономических характеристик сравниваемых объектов, то есть на основании зависимостей существующих между ценами и параметрами объектов. Метод замещения базируется на предположении, что улучшение параметров машин и оборудования, другого имущества, а следовательно, их потребительских свойств, связано с увеличением затрат, т.е. стоимости.

Если оцениваемый объект отличается от аналога хотя бы одним параметром, то за базу оценки берётся стоимость замещения (Сз), определяемая по формуле:

$$С_з = С_а \times (П_о / П_а), \quad (3)$$

где:

Са – стоимость воспроизведения аналога, руб.;

По и Па – количественное значение параметра оцениваемого объекта и аналога соответственно.

Данная формула справедлива, если параметры у объекта оценки и аналога различаются не более чем на 20%. При больших различиях расчёт производится по формуле:

$$С_з = С_а \times (П_о / П_а)^n, \quad (4)$$

где:

n – показатель степени, учитывающий воздействие закона экономии на масштабе (коэффициент торможения, коэффициент Чилтона).

Если промышленностью выпускается вещь, являющаяся полным аналогом (идентичный объект) оцениваемому объекту, тогда за базу оценки берётся стоимость воспроизводства этого идентичного объекта и формула примет вид:

$$C_в = C_a$$

Расчет стоимости.

В качестве аналога для контейнера- склада выбран близкий аналог – блочно-модульное здание из сэндвич панелей, обладающий такими же основными техническими характеристиками, что и объект оценки. Стоимость поставки через ООО «Завод блочно-модульных зданий» г.Москва (тел.8-495-544-74-40) составляет – **408 740 рублей**. (Данные по техническим характеристикам и стоимости быстровозводимого здания приведены в приложении).

Учитывая, что в качестве аналога выбран близкий аналог, стоимость замещения определяем по формуле (5) :

$$C_в = 408 740 \text{ рублей.}$$

Для определения физического износа объекта оценки применим метод экспертизы состояния. Согласно таблицы на странице 66, определяем величину физического износа, соответствующую удовлетворительному состоянию.

Ифиз= 60%.

Функциональный и экономический износы не установлены

Расчёт стоимости объекта оценки с учётом суммарного износа выполнен по формуле (1) и представлен в таблице:

Объект оценки	Модель	Св, руб.	ИΣ, %	Стоимость по затратному подходу, руб.
Контейнер - склад	Сэндвич	408 740	60,0	160 000
ИТОГО:				160 000

Таким образом, стоимость контейнера-склада, 2006 года выпуска, рассчитанная затратным подходом, составляет :

*160 000 рублей,
(сто шестьдесят тысяч рублей),
в том числе НДС – 28 800 рублей*

11. Определение стоимости контейнера изотермического сравнительным подходом.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой предложения аналогичных или идентичных объектов с внесением корректировок на все имеющиеся различия между объектом оценки и объектами сравнения (аналоги).

Для проведения оценки были проанализированы цены предложения на имущество, аналогичное (или идентичное) по своим параметрам объекту оценки.

При определении стоимости применяем метод прямого (аналогового) сравнения продаж. Данный метод основывается на определении стоимости объекта оценки на основе анализа цен продаж (или предложений) идентичных (аналогичных) объектов и корректировки стоимости аналогов на все отличия от объекта оценки по элементам сравнения.

Данные о сравнимых объектах и расчёт стоимости объекта оценки представлен в таблице:

Показатели	Объект оценки	Объекты сравнения (аналоги)		
Марка, модель	Carrier	Карриер МЛ	Термо Кинг	Карриер МЛ
Объем , футов.	40	40RHC	40	40
Шасси	стационар	стационар	стационар	стационар
Источник информации	Инвентаризация	www.contlease.ru т.8-812-326-98-27	www.contlease.ru т.8-812-326-98-27	www.contlease.ru т.8-812-326-98-27
Регион	Акъяр	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург
Год выпуска	1992	1991-92	1990-1992	1993-94

Техническое состояние	удовлет./треб ремонт	удовлет.	удовлетв.	удовлет
Цена предложения, руб.	определяется	240 000	192 000	258 000
Корректировки:		Величина	Стоимость	Величина
- на торг, %	-	- 3,0 % - 10 000	230000	- 3,0% - 10 000
- по техническому состоянию	-	X1	230 000	X1
- Вес аналога	-	0.3	69 000	0.4
<i>Итого стоимость объекта оценки, рублей</i>				201 320
<i>Стоимость объекта оценки, (с учетом округления) руб.</i>				200 000

Корректировки.

На торг. Корректировка на торг учитывает возможные скидки с цены предложения (3-10%).

Принимается скидка приблизительно в 3% от цены предложения (с учетом округления).

По году. Корректировка по году учитывает нормы амортизационных отчислений. Корректировка не применяется.

По техническому состоянию. При определении корректировки по техническому состоянию исходим из следующего. Если стоимость воспроизводства объекта оценки (Св.о) равна стоимости воспроизводства аналога (Св.а), то стоимость объекта оценки (Со) с учётом физического износа (Иф.о) составит: $Со = Св.а \times (1 - Иф.о)$, а стоимость аналога (Са) с учётом физического износа (Иф.а) составит: $Са = Св.о \times (1 - Иф.а)$. Соотношение стоимостей Со и Са даст величину характеризующую различие в значениях физического износа и её влияние на стоимость объекта оценки в зависимости от стоимости аналога:

$$Со / Са = [Св.а \times (1 - Иф.о)] / [Св.о \times (1 - Иф.а)]$$

$$Со / Са = (1 - Иф.о) / (1 - Иф.а), \text{ так как } Св.о = Св.а$$

следовательно:

$$Со = Са \times [(1 - Иф.о) / (1 - Иф.а)] \text{ или } Со = Са \times K,$$

где:

$$K = (1 - Иф.о) / (1 - Иф.а) - \text{корректировка на тех. состояние.}$$

При попарном сравнении объекта оценки и аналогов при помощи справочной таблицы по методу экспертизы состояния вносим разностные корректиры в виде поправочного коэффициента. Ифо=60%, Иф1= 60%; Иф2= 60%; Иф3=50%; K1=K2= 1 K3=0.8

Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

Основываясь на фактах, предположениях и применённых в настоящем отчёте подходах оценки, оценщик пришёл к следующему заключению:

*рыночная стоимость морского изотермического контейнера,
1992 года выпуска, 40 футовый, цвет белый,
по состоянию на 25 декабря 2016 года составляет :
200 000
(двести тысяч) рублей,
в том числе НДС –36 000 рублей.*

Оценщик

Сабитов А.К.

25 декабря 2016 года

12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ И МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ.

1. Закон РФ от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, 2, 3).
3. Ю. В. Андрианов «Оценка автотранспортных средств», Москва, 2006 г.
4. В. Рутгайзер «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования» Учебно-практическое пособие. – М.: Дело, 1998 г.
5. Антонов В. П. «Оценка машин, оборудования и транспортных средств». Учебное пособие. Ассоциация «Русская оценка», Москва 2001 г.
6. Антонов В. П. «Оценка машин, оборудования и транспортных средств». Учебное пособие. Ассоциация «Русская оценка», Москва 2005 г.
7. Ковалёв А. П. «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств». Учебное пособие. – М.: Интерреклама. 2003 г.
8. Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления РД 37.009.015 – 98 с изменениями №1, №2, №3 . ,Москва ,2001 .
9. Интернет – сайты - Сайт объявлений Авито<https://www.avito.ru>, Информационный портал <https://ru.wikipedia.org>, Сайт Федеральной Сети Агентств Недвижимости «Эксперт» http://www.expertrussia.ru/analytics/kommercheskaya_nedvizhimost/

ПРИЛОЖЕНИЯ

Онлайн-калькулятор физического износа - Определение износа зданий различных классов конструктивной системы

Расчет величины физического износа зданий и сооружений согласно исследованию «Величина физического износа объектов капитального строительства»

Для зданий и сооружений	
Выберите класс здания	KC-1, KC-1A, KC-2
Укажите возраст здания, в годах	43 В интервале от 0 до 100 лет
<input type="button" value="Рассчитать"/>	
Результат расчета физического износа по параметрам: Возраст 43 Физический износ <u>38%</u>	
Тип: Класс конструктивной системы KC-1. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - железобетон, сталь Класс конструктивной системы KC-1A. Здания. Ограждающие конструкции - мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки; несущие - железобетон, сталь Класс конструктивной системы KC-2. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - древесина	
<hr/> Справка: Класс конструктивной системы KC-1. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - железобетон, сталь Класс конструктивной системы KC-1A. Здания. Ограждающие конструкции - мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки; несущие - железобетон, сталь Класс конструктивной системы KC-2. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - древесина Источник информации: Корсаков Р.О. (2015), Величина физического износа объектов капитального строительства , Группа Компаний «Аверс», 28.10.2015 Далее по теме: BCH 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»	

Источник [Valutare.ru](#)

МЯСНАЯ И МОЛОЧНАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ	1,16
мясоперерабатывающая промышленность	1,17
промышленность по переработке молока	1,16
сыродельная промышленность	1,16



Вид на здание завода с северо-восточной части



Вид на здание молочного завода с южной стороны.



Южная часть здания завода











Емкости оборотной воды, вид здания с северной стороны.





Емкости для хранения сырого молока, обрата.



Контейнер-склад для хранения.



Контейнер морской изотермический.



Весы РП-500, молокоприемная ванна 0.5.



Молокоприемная ванна -1.0.



Компрессор-охладитель 1П10.



Компрессор-охладитель 1ПБ10-В



Компрессор К-1



Компрессор К-3



Автомат для разлива молока М6-ОР3, 2 шт.



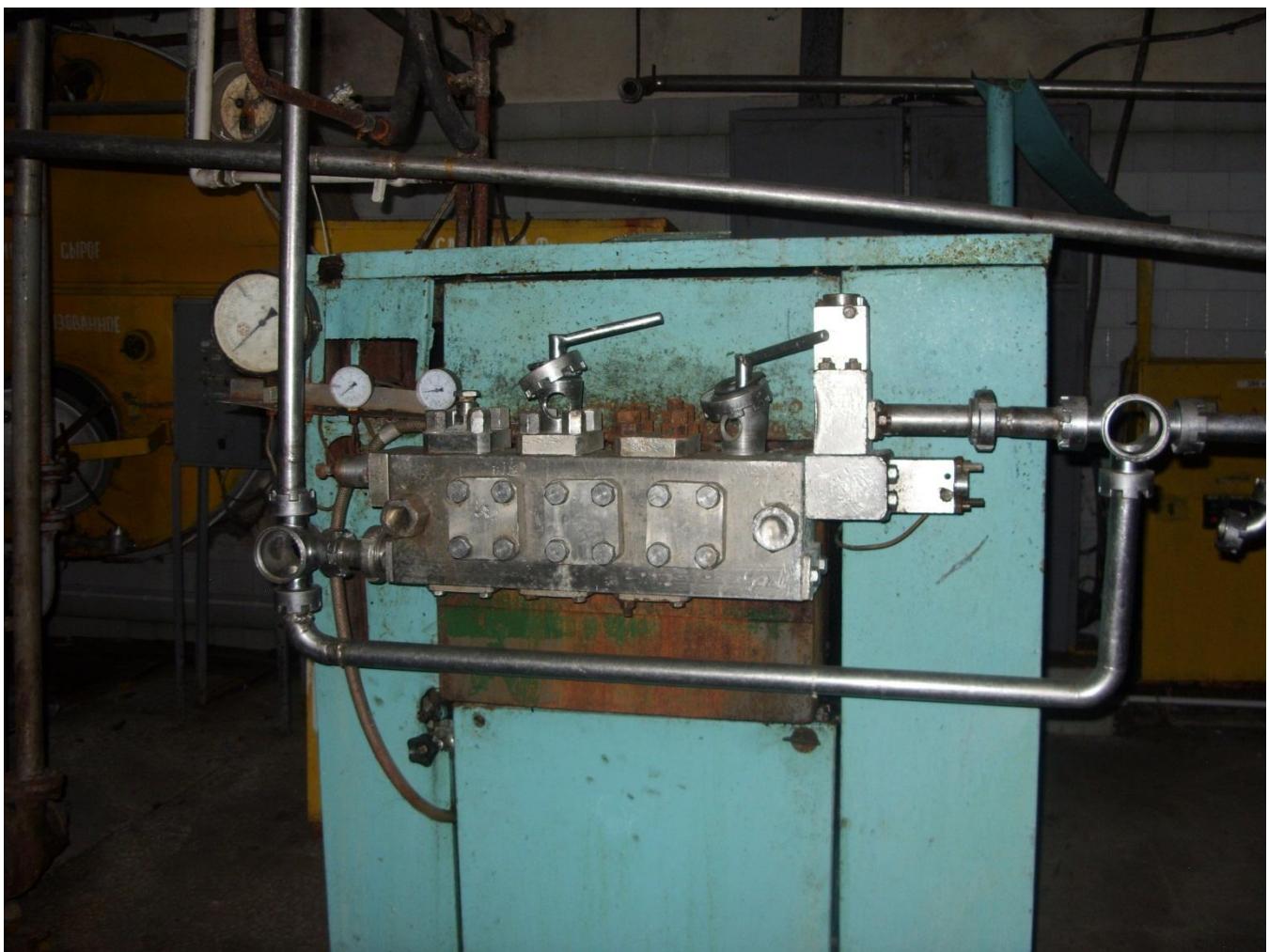
Автомат для фасовки творога М6-АР2Т



Охладитель творога УПТ



Ванна-калье творожная ВК-2.5, 2 шт.



Гомогенизатор А1-ОГМ



Маслоизготовитель Л5-ОМН



Автомат для фасовки сметаны Алур-1500, 2 шт.



Очиститель молока Г9-ОМА



Сепаратор ОС2-НС



Емкость для молока ОМВ-2.5 , 4 шт.



Ванна молочная ВН-600.



Ванна пастеризации ВДП-1000, 2шт.



Пастеризационно-охладительная установка.



Емкости для хранения сырого молока, обрата. 3 шт.



Котел отопительный Е-1.0-0.9У. 2 шт.