



НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Свидетельство № 1921 от 15 февраля 2008 г.

Эксперт саморегулируемой организации оценщиков

346782, Ростовская обл., г. Азов, ул. Привокзальная, 39-а. Тел: 8 (904) 342-26-04.

Аккредитация при
НП «Межрегиональная
Северо-Кавказская
саморегулируемая
организация
профессиональных
арбитражных управляющих
«Содружество»

Аккредитация при
Ассоциации
Саморегулируемая
организация арбитражных
управляющих «Эгида»

№ 95 в реестре
экспертов, экспертных
организаций,
присоединившихся к
Открытому соглашению
о сотрудничестве с
Арбитражным судом
Ростовской области

Аккредитация при
Союзе
«саморегулируемая
организация
арбитражных
управляющих
«Альянс»

Экземпляр № 1

ОТЧЁТ № 21/05/21-1

об определении рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком площадью 58 500 м², кадастровый номер 61:01:0600006:9670, расположенным по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Азовский р-н, Сельскохозяйственная Артель (колхоз) "Кулешовское".

Дата оценки

21 мая 2021 г.

Срок проведения оценки

14 мая 2021 г. – 21 мая 2021 г.

Дата обследования объекта оценки

14 мая 2021 г.

Дата составления отчёта

21 мая 2021 г.

Заказчик

Администрация Кулешовского Сельского Поселения

Исполнитель

Частнопрактикующий оценщик

Бахвалов Н.С.



г. Ростов-на-Дону
2021 г.

**Исполняющему обязанности главы администрации
Кулешовского Сельского Поселения
Толочному Н.Н**

Уважаемый Николай Николаевич!

В соответствии с договором на оценку № 14/05/21 ИКЗ 213610103583661010100100010000000244 от 14 мая 2021 года частнопрактикующий оценщик Бахвалов Н.С. произвёл оценку рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком площадью 58 500 м², кадастровый номер 61:01:0600006:9670, расположенным по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Азовский р-н, Сельскохозяйственная Артель (колхоз) "Кулешовское".

Оценка имущества произведена по состоянию на 21 мая 2021 года и выполнена в соответствии:

- с ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату оценки).
- с ФСО (федеральные стандарты оценки) №-№ 1,2,3 утверждённые приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. за №-№ 297, 298, 299.
- с ФСО (федеральный стандарт оценки) № 7 утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. за № 611.

Оценка произведена на основании:

- анализа технической, статистической, бухгалтерской, правоустанавливающей и другой документации относящейся к объекту оценки;
- непосредственного обследования на месте, определения фактического состояния, эксплуатационных характеристик, количественных и качественных характеристик объектов оценки;
- анализа возможности применения всех подходов оценки.

При оценке рыночной стоимости были проанализированы три основных подхода определения рыночной стоимости: затратный, сравнительный и доходный. Учитывая цель и назначение оценки, местоположение, состояние, текущее использование оцениваемого имущества, оценщик пришел к выводу, что целесообразно в данном случае применить сравнительный подход при оценке рыночной стоимости земельного участка, представленного к оценке. При определении рыночной стоимости годовой арендной платы за заявленный к оценке земельный участок был применен доходный подход (метод рекапитализации рыночной стоимости).

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость годовой арендной платы за пользование земельным участком площадью 58 500 м², кадастровый номер 61:01:0600006:9670, расположенным по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Азовский р-н, Сельскохозяйственная Артель (колхоз) "Кулешовское", по состоянию на 21 мая 2021 года составляет:

70 600

(семьдесят тысяч шестьсот) рублей

Отдельные части настоящей оценки могут трактоваться только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимающего во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь к нам.

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
оценщик



Н.С. Бахвалов

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ (ОЦЕНЩИКЕ)	7
4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	8
5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	9
6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ И ТЕРМИНОЛОГИЯ	10
7. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	12
8. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ	13
9. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	14
10. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	14
11. СОДЕРЖАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	15
12. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
12.1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ	16
12.2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИКИ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ	17
12.3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ-МАРТА 2021 ГОДА	18
12.4. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР АЗОВСКОГО РАЙОНА	21
13. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
14. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	24
15. АНАЛИЗ РЫНКА К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	25
16. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
16.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	29
16.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	30
16.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	37
16.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ РАСЧЁТОВ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	38
17. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	39
18. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	40
19. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	41
20. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	42
21. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА	44
22. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЁТАХ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	47

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор № 14/05/21 ИКЗ 213610103583661010100100010000000244 от 14.05.2021 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки	Наименование	Имущественные права на объект оценки
	Земельный участок площадью 58 500 м², кадастровый номер 61:01:0600006:9670, расположенным по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Азовский р-н, Сельскохозяйственная Артель (колхоз) "Кулеповское".	АДМИНИСТРАЦИЯ КУЛЕПОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ/Собственность

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Рыночная стоимость:

Наименование подхода	Результат цифрами	Результат прописью, рублей
Затратный подход	-	Мотивированный отказ
Сравнительный подход	860 535	Восемьсот шестьдесят тысяч пятьсот тридцать пять
Доходный подход	-	Мотивированный отказ
Согласованный результат	860 535	Восемьсот шестьдесят тысяч пятьсот тридцать пять

Рыночная стоимость годовой арендной платы за пользование земельным участком площадью 58 500 м², кадастровый номер 61:01:0600006:9670, расположенным по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Азовский р-н, Сельскохозяйственная Артель (колхоз) "Кулеповское", определена методом рекапитализации рыночной стоимости и составила:

70 600

(семьдесят тысяч шестьсот) рублей

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании обследования объекта оценки, анализа рынка земли, проведенных расчетов, оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость земельного участка площадью 58 500 м², кадастровый номер 61:01:0600006:9670, расположенным по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Азовский р-н, Сельскохозяйственная Артель (колхоз) "Кулеповское", представленным к оценке, на дату оценки, составляет:

860 535

(восемьсот шестьдесят тысяч пятьсот тридцать пять) рублей

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Результат оценки может быть использован Заказчиком для заключения договора аренды на земельный участок, если с даты составления отчета до даты заключения договора аренды прошло не более 6 месяцев.

Оценщик,
действительный член НП «СМАО»



Н.С. Бахвалов

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Наименование	Имущественные права на объект оценки
	Земельный участок площадью 58 500 м ² , кадастровый номер 61:01:0600006:9670, расположенным по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Азовский р-н, Сельскохозяйственная Артель (колхоз) "Кулешовское".	АДМИНИСТРАЦИЯ КУЛЕШОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ/Собственность
Цель оценки	Определение рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком.	
Предполагаемое использование результатов оценки	Итоговый результат оценки предполагается использовать Заказчиком для заключения договора аренды на земельный участок.	
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием итогового результата	Результат оценки может быть использован Заказчиком для заключения договора аренды на земельный участок, если с даты составления отчёта до даты заключения договора аренды прошло не более 6 месяцев.	
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость.	
Дата определения стоимости	21 мая 2021 г.	
Дата проведения оценки	14 мая 2021 г. – 21 мая 2021 г.	
Дата составления отчета	21 мая 2021 г.	
Дата обследования объекта	14 мая 2021 г.	
Порядковый номер отчёта	№ 21/05/21-1	
Основание для проведения оценки	Договор № 14/05/21 ИКЗ 213610103583661010100100010000000244 от 14.05.2021 г.	
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Оценка должна проводиться в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135 - ФЗ, а также других федеральных законов и иных нормативно правовых актов Российской Федерации, регулирующих отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности и Федеральных стандартов оценки.</p> <p>При проведении оценки должны быть использованы затратный, сравнительный и доходный подходы оценки. Использование, равно как и не использование данных подходов, должно быть аргументировано Оценщиком. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.</p> <p>Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, достоверность которых принимается на основе представленных документов Заказчика. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме претензий и ограничений, оговоренных в Отчете.</p> <p>При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</p> <p>Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники.</p> <ul style="list-style-type: none"> Исполнитель (Оценщик) не несет юридическую ответственность за достоверность представленных Заказчиком прав собственности на оцениваемый объект недвижимости. Оцениваемая собственность 	

	<p>считается свободной от каких-либо претензий или правовых ограничений, кроме оговоренных в правоустанавливающих документах и указанных в отчете об оценке.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Исполнитель (Оценщик) не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, потому для этих сведений указывается источник информации. • Мнение Исполнителя (Оценщика) относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости действительно только на дату оценки. • Исполнитель (Оценщик) не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта. • При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники заказчика, лица, аффилированные с Заказчиком, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена либо недоступна для ознакомления по иным причинам. На Исполнителе (оценщике) не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. • Ни Заказчик, ни Исполнитель (Оценщик) не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. • Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете, 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 (шести) месяцев. • Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения Исполнителя (Оценщика). • Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают экономические отношения, сложившиеся на рынке. • Исполнитель (Оценщик) не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком. • Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Исполнителя (Оценщика). • От Исполнителя (Оценщика) не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. • Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из результатов оценки, также, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки. • Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете.
--	--

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ (ОЦЕНЩИКЕ)

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	
ЗАКАЗЧИК	Администрация Кулешовского Сельского Поселения
В лице	исполняющего обязанности главы администрации Кулешовского Сельского Поселения Толочного Н.Н., действующего на основании Устава и распоряжения №103 от 03.11.2020 г.
Реквизиты Заказчика	Юридический адрес: 346744, Ростовская область, Азовский район, село Кулешовка, улица Ленина, дом 164 а ОГРН 1056101023626 ИНН/КПП 6101035836 / 610101001
СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	
Фамилия, имя, отчество	Бахвалов Николай Сергеевич
Серия и номер документа, удостоверяющего личность	Паспорт гражданина РФ 6017 № 070552
Дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	02.02.2017 г. выдан Отделом УФМС России по РО в г.Азове
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнерстве «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (сокр. НП «СМАО») от 15 февраля 2008 г. № 1921. НП «СМАО» внесено в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков под №0001 от 28.06.2007 г. Адрес НП «СМАО»: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, помещение XXIII, тел: (495) 604-4170, ген. директор Перевозчиков С.Ю. http://www.smao.ru , info@smao.ru .
Номер и дата выдачи документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 007919 от 13.12.2006 г., выданный Ростовским государственным строительным университетом, предоставляющий право на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса).
Наличие квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 010832-1 от 17 апреля 2018 г., выданный ФБУ «ФРЦ».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор ПАО СК «Росгосстрах» страхования ответственности оценщика серия № 36108020-134-680-20 от 20.10.2020 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей. Срок страхования с 22.10.2020 г. по 21.10.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет
Место нахождения оценщика:	346782, Ростовская обл., г.Азов, ул.Привокзальная, 39-А.
Дополнительные реквизиты оценщика	Получатель: Оценщик Бахвалов Николай Сергеевич, ИНН 614088975562; Р/счёт № 40802810002500109230; Банк: ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" БИК: 044525999, город: Москва; Корр. счёт: 30101810845250000999.
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ-135 «Об оценочной	Настоящим Исполнитель и Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне Договора и не является участником (членом)

деятельности в РФ».	или кредитором Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Бахвалов Николай Сергеевич Производство осмотра объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик имущества, входящего в состав объекта оценки, изучение его фактического технического состояния, анализ рынка, к которому относится объект оценки, осуществление расчетов, согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки, составление отчета об оценке.

4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников данных, как официальных, так и неофициальных. Были проанализированы все доступные данные по рынку объекта, к которому относится объект оценки, за последний год и на дату оценки конкретно. Источники информации, использованные в настоящей работе, можно условно представить в виде схемы:



Характеристики источников внешней и внутренней информации приведены в нижеследующей таблице:

Внешняя информация	Внутренняя информация
<p>Внешняя информация представляет собой совокупность сведений общего и специального характера:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> законодательная и нормативно-правовая база; <input type="checkbox"/> программы Правительства и прогнозы; <input type="checkbox"/> данные государственных организаций; <input type="checkbox"/> исследования международных финансовых организаций; <input type="checkbox"/> аналитические обзоры информационных агентств; <input type="checkbox"/> электронные информационно-поисковые системы; <input type="checkbox"/> периодическая экономическая печать; <input type="checkbox"/> сметы, прейскуранты и строительные нормативы проектных и строительных организаций, индексы цен в строительстве и другие 	<p>Внутренняя информация представляет собой совокупность характеристик самого объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> данные о юридическом положении объекта оценки; <input type="checkbox"/> данные о физических характеристиках объекта оценки; <input type="checkbox"/> данные о частичном выбытии, демонтаже, капитальных вложениях; <input type="checkbox"/> данные о сооружениях, входящих в состав объекта недвижимости; <input type="checkbox"/> данные об имуществе, не являющимся недвижимым, но подлежащим оценке в составе последнего; <input type="checkbox"/> данные о районе расположения оцениваемого объекта и его непосредственном окружении, влияющие на величину стоимости объекта. <p><i>Источники дополнительной информации:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> интервью с Заказчиком/собственником объекта оценки, представителями технических служб, ответственных за эксплуатацию; <input type="checkbox"/> внутренняя документация; <input type="checkbox"/> осмотр и техническая экспертиза объекта.

Формирование массива внешней информации проведено оценщиком путем сбора макроэкономических данных и исследования общего состояния национальной экономики. В процессе

проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществляет поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа. Для комплексного информационного обеспечения процесса оценки и проведения расчетов собраны и проанализированы данные по конкретному сегменту рынка объектов оценки и смежных рынков.

Оценщиком при проведении оценки были использованы следующие данные:

Наименование	Источник
Макроэкономический и отраслевой анализ	<ul style="list-style-type: none"> - Министерство экономического развития и торговли РФ http://www.economy.gov.ru/ - Госкомстат РФ. Каталог экономической и статистической информации http://www.gks.ru/catalog/default.asp - Центральный банк РФ http://www.cbr.ru - сайт Администрации Ростовской области http://www.donland.ru/
Анализ рынка недвижимости	<p>Основные журналы и сайты по рынку оцениваемого имущества: Информационно-аналитический портал Группы компаний «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» (контакты: 105082, г.Москва, ул.Б.Почтовая, д.26В, стр.2, тел. 8(495) 223-66-43, http://www.irn.ru); http://www.g-n.ru/novosti/prognoz-rynka-nedvizhimosti-na-2015-god.html</p> <p>Данные агентств недвижимости «Альфа-Дон» (т. 300-09-09), «Парус» (т. 269-80-90), «Дон-МТ» (т. 227-05-00), «Нирлан» (т. 2-422-400), «Титул» (т. 290-75-75).</p> <p>Интернет сайт: http://www.dm-realty.ru, www.avito.ru, а также иные источники информации, указанные по тексту Отчета.</p>

Внутренняя информация в наибольшей степени отвечает *требованиям достоверности*. Поэтому проведение исследования и расчетов, основывалось оценщиком, прежде всего, на информации об объектах оценки, полученной от Заказчика, а также на сведениях, полученных оценщиком в ходе независимых исследований. Для проведения настоящей работы Заказчиками были предоставлены документы и информация, приведенные в следующей Главе отчета.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

- копия выписки из ЕГРН от 20.01.2021 г.

Проведение юридической и иной экспертизы предоставленных Заказчиком документов и информации не является компетенцией Оценщика, поэтому у Оценщика нет оснований считать их недостоверными. Оценщик не принимает на себя ответственность за наличие ошибок (если таковые имеются) в предоставленных документах. Предоставленные документы и информация, а также проведенный Оценщиком осмотр позволяют установить количественные, качественные и эксплуатационные характеристики объектов оценки, а также сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектами оценки, их физических свойствах, износе, устаревании и текущем использовании объектов оценки. В связи с чем, полученная Оценщиком внешняя и внутренняя информация считается достаточной для проведения оценки.

6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ И ТЕРМИНОЛОГИЯ

Оценка стоимости любого объекта собственности представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом потенциального и реального дохода, приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретного рынка.

Процесс оценки предполагает наличие оцениваемого объекта и оценивающего субъекта - профессионального оценщика.

В соответствии с ФСО №№ 1,2,3 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. за №№ 297, 298, 299, ФСО №7 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. N 611, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение с заказчиком договора об оценке;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача заказчику отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информацию о технических и эксплуатационных характеристиках объекта;
- данных бухгалтерского учета;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

Оценщик осуществляет выбор того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем и другой информации.

При проведении оценки оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе определять самостоятельно в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Подходы и методы, используемые оценщиком, определяются в зависимости, как от особенностей процесса оценки, так и от экономических особенностей оцениваемого объекта, а также от целей и принципов оценки.

Использование каждого из подходов приводит к получению различных величин стоимости объектов оценки. Дальнейший сравнительный анализ позволяет выявить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить итоговую величину стоимости объекта оценки.

Весь процесс оценки напрямую зависит от причин, ее побудивших и целей ею преследуемых. При этом один и тот же объект на одну дату обладает разной стоимостью в зависимости от целей его оценки, и стоимость определяется различными методами. Различные цели оценки предполагают поиск различного вида стоимости.

В процессе оценки использовалась следующая терминология:

1. **Имущество** – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.
2. **Оценка имущества** – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика¹.
3. **Объект оценки** – имущество, предъявляемое к оценке.
4. **Принцип оценки имущества** – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества².

¹ Основные цели оценки – отражение в отчетности, купля-продажа, мена; проведение конкурсов, аукционов, торгов; аренда, права аренды, лизинг; залог; раздел, наследование, дарение; страхование; исчисление налога, пошлин, сборов; приватизация; конфискация; национализация; ликвидация; разрешение имущественных споров; передача прав собственности; внесение имущества в уставный капитал; определение доли имущественных прав; передача в доверительное управление; инвестиционное проектирование; коммерческая концессия; возмещение ущерба; хранение; составление брачного контракта.

² В практике оценки имущества используют следующие принципы – спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, восстановления, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

5. **Оценщик имущества** – лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.
6. **Дата оценки имущества** – дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества.
7. **Отчет об оценке имущества** – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.
8. **Услуга по оценке имущества** – результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.
9. **База оценки имущества** – вид стоимости имущества, в содержании которой реализуется цель и метод оценки³.
10. **Метод оценки** – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
11. **Дата проведения оценки** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
12. **Цена** – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.
13. **Стоимость** – это денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на какой-либо предмет или объект. Стоимость отличается от цены и затрат.
14. **Рыночная стоимость имущества** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
15. **Восстановительная стоимость имущества** – сумма затрат на создание объекта идентичного объекту (копии) оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа, в ценах на дату оценки.
16. **Стоимость замещения имущества** – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки в рыночных ценах на дату оценки, с учетом износа объекта оценки.
17. **Остаточная стоимость имущества** – стоимость имущества с учетом износа.
18. **Недвижимое имущество** – земельные участки, участки недра, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (леса, многолетние насаждения, здания, сооружения).
19. **Основные фонды** – производственные активы, которые длительное время, неоднократно или постоянно, в неизменной натурально – вещественной форме используются в экономике.
20. **Здания** – вид основных фондов, включающий архитектурно – строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.
21. **Сооружения** – инженерно – строительные объекты, предназначенные для создания и выполнения технических функций (шахты, нефтяные скважины, дороги, платины и др.) или для обслуживания населения (сооружения городского благоустройства). В состав сооружений входят все устройства, составляющие с ним единое целое.
22. **Объекты движимого имущества** – машины, оборудование и транспортные средства.
23. **Машины и оборудование** – устройства, преобразующие энергию, материалы, информацию. В зависимости от основного назначения машины и оборудование делятся на энергетические, рабочие и информационные.
24. **Транспортные средства** – вид движимого имущества, предназначенный для перемещения людей, грузов или оборудования, в том числе подвижной состав автомобильного транспорта (грузовые, легковые автомобили, автобусы, включая тракторы – тягачи, прицепы), подвижной состав городского электрического транспорта (вагоны метрополитена, трамваи, троллейбусы), многотранспортные средства, прицепы, мопеды, велосипеды с подвесным двигателем и др.
25. **Металлический лом** – металлические изделия или металлические части изделий пришедшие в негодность и утратившие эксплуатационную ценность.
26. **Процедура оценки имущества** – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки⁴.
27. **Затратный подход** – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа⁵.

³ База оценки может быть основана на следующих видах стоимости – рыночная, восстановительная, первоначальная, восстановления, остаточная, при существующем использовании, инвестиционная, ликвидационная, страховая. Стоимость для налогообложения, залоговая и др.

⁴ В практике оценки имущества используют следующие подходы – затратный, сравнительного анализа продаж, доходный.

⁵ 1. Затратный подход реализует принцип восстановления, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

28. **Подход сравнительного анализа продаж** – способ оценки имущества путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

29. **Метод сравнительной стоимости единицы имущества** – оценка имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

30. **Метод стоимости укрупненных элементов** – оценка имущества на основе суммы стоимости создания его основных элементов.

31. **Метод количественного анализа** – оценка имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

32. **Объект сравнения имущества** – аналог, подобный объекту оценки, который используется для расчета стоимости имущества.

33. **Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения имущества после её корректировки на различия с объектом оценки.

34. **Доходный подход** – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования⁶.

35. **Износ имущества** – снижение стоимости имущества под действием различных причин⁷.

36. **Физический износ имущества** – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

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

38. **Внешний износ имущества** – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

39. **Устранимый износ имущества** – износ имущества, затраты на устранение, которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

40. **Неустранимый износ имущества** – износ имущества, затраты на устранение, которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

41. **Согласование результата оценки** – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

42. **Итоговая величина стоимости объекта оценки** – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

7. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого имущества включала в себя следующие этапы:

- сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта;
- сбор специальных данных и их анализ: на этом этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, регистрирующими сделки. Был проведен так же анализ цен предложения на рынке объектов недвижимого и движимого имущества;
- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимого имущества для района расположения объекта;
- применение подходов оценки объекта: для оценки рыночной стоимости объекта были рассмотрены три подхода (затратный, сравнительный и доходный);
- обобщение результатов и определение итоговой величины;
- подготовка заключения об установленной стоимости: все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

2. При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки – сравнительной стоимости единицы; стоимости укрупненных элементов; количественного анализа.

⁶ При реализации доходного подхода используют следующие методы – прямой капитализации; дисконтирования денежных потоков, валовой ренты, остатка и ипотечно - инвестиционного анализа.

⁷ 1. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

2. Существуют три вида износа – **физический, функциональный, внешний**.

3. По характеру состояния износ подразделяют на **устраимый и неустраимый**.

8. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объекта, описания самого объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности. Далее анализируются возможные варианты использования объекта с целью нахождения оптимального. Оптимальный вариант рассматривается как с точки зрения «условно вакантного» состояния земельного участка, так и с учетом вариантов изменения и улучшения характеристик уже существующего на участке объекта.

Следующий этап оценки - определение стоимости - осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости подобной недвижимости целесообразно использовать три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный (рыночный) подход (прямого сравнительного анализа продаж);
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта оценки на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения вопросов по определению рыночной стоимости имущества в соответствии с поставленной целью. При выполнении настоящей работы процедура оценки объекта недвижимости включала в себя:

- заключение договора на проведение оценки;
- контрольное визуальное обследование объекта оценки с целью определения фактического технического состояния, обследования местоположения и прилегающей территории;
- ознакомление с имеющейся технической и проектно-сметной документацией;
- выявление изменений по сравнению с техническим паспортом или генпланом (новые объекты, реконструкция, пристройки, выведенные из эксплуатации аварийные или проданные объекты);
- фотографирования по объектам;
- определение соответствия или несоответствия конкретных технических параметров объекта их фактическому состоянию;
- выявление системы технического обслуживания и ремонта объектов недвижимости;
- проведение интервью с собственником по использованию объектов оценки;
- подбор, поиск и изучение информации по аналогам, исследование и анализ тенденций на рынке недвижимости;
- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимости для района расположения объектов оценки;
- определение (расчет известными методами) рыночной стоимости объектов оценки;
- составление (оформление) отчета об оценке объекта в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ, ФСО №-№ 1,2,3 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. за №-№ 297, 298, 299, ФСО №7 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.

9. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

В ходе проведения оценки применялись следующие стандарты, применение которых обосновано утверждающими их документами и правилами использования:

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки».	Приказ МЭРТ ⁸ РФ № 297 от 20.05.2015 г.	Стандарт обязателен к применению
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости».	Приказ МЭРТ РФ № 298 от 20.05.2015 г.	Стандарт обязателен к применению
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке».	Приказ МЭРТ РФ № 299 от 20.05.2015 г.	Стандарт обязателен к применению
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости».	Приказ МЭРТ РФ № 611 от 25.09.2014 г.	Стандарт обязателен к применению
СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НП «СМАО» Оценка недвижимости	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Некоммерческого партнерства «СМАО» Оценка недвижимости	«УТВЕРЖДЕНО» Решением Совета Партнерства НП «СМАО» от «15» августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года. Изменения и дополнения, внесенные решением Совета Партнерства НП «СМАО» на дату оценки.	Стандарт обязателен к применению для членов НП «СМАО»

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов:

Принцип	Характеристика
Принцип существенности	В отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки
Принцип обоснованности	Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена
Принцип однозначности	Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования
Принцип проверяемости	Состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам
Принцип достаточности	Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет

10. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- изложенные в представленном отчете факты и утверждения правильны, корректны и соответствуют действительности;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах специальных допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте собственности, который является предметом данного отчета, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

⁸ Министерство экономического развития и торговли.

- вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с объявлением оговоренной стоимости, определении стоимости в пользу заказчика или с последующими событиями, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- заключение о рыночной стоимости было получено, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности», на основе Стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России, Международных стандартов оценки МКСОИ, СМАО и Стандартов Российского общества оценщиков (РОО);
- приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были выбраны оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик Бахвалов Н.С. является действительным членом Некоммерческого партнерства «СМАО», свидетельство № 1921 от 15.02.2008 г.;
- определенная рыночная стоимость имущества, представленного к оценке, признается действительной на дату оценки.

11. СОДЕРЖАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Данный отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов (ФСО №-№ 1,2,3 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. за №-№ 297, 298, 299, ФСО №7 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. N 611), с применением существующих методов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые данные. Основной целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки при возникновении правоотношений между физическими лицами, юридическими лицами и государством, связанных с использованием, владением и распоряжением объектом оценки.

Процесс оценки — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной проблемы с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки имущества используется три традиционных подхода:

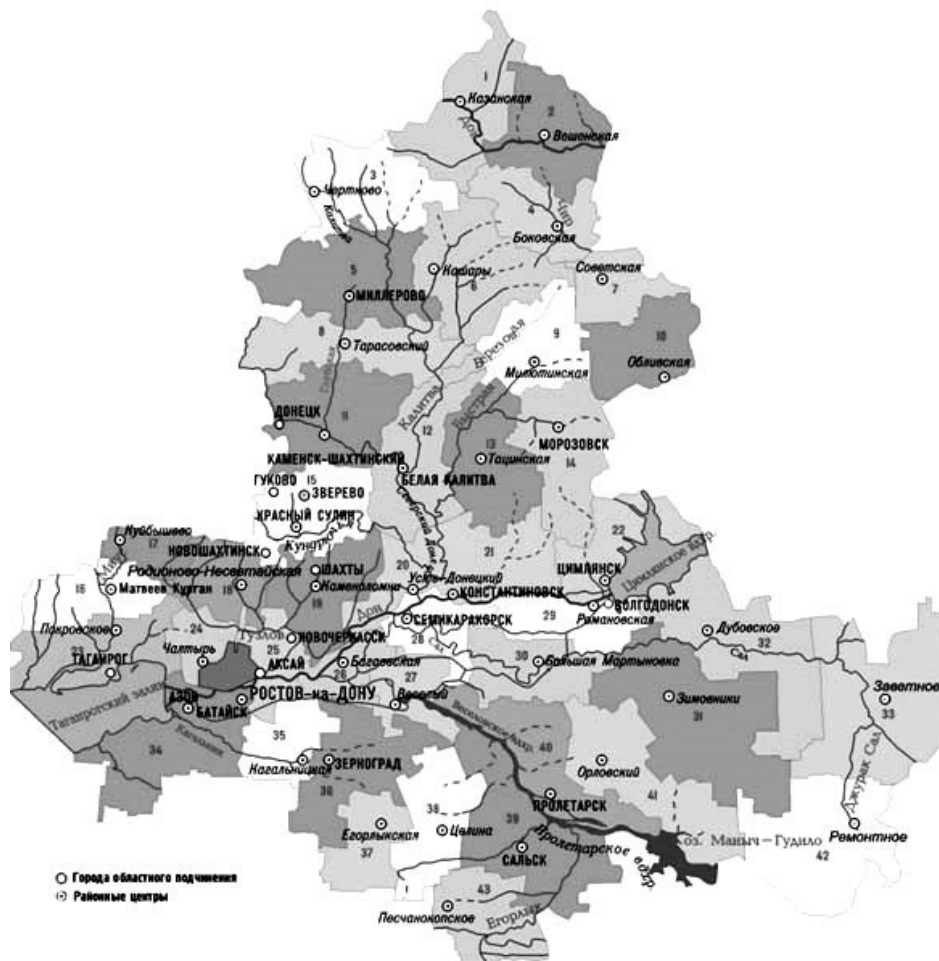
- Затратный подход основан на определении стоимости затрат на воспроизводство или восстановления оцениваемого объекта с учетом износа (снижения стоимости) в результате негативного воздействия всевозможных внутренних и внешних факторов.
- Доходный подход — основан на определении текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование оцениваемого объекта и возможную дальнейшую продажу собственности.
- Сравнительный подход — основан на применении принципа восстановления. Согласно ему для сравнения выбираются конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты, относительно недавно проданные на рынке.

Процедура оценки включает в себя следующие шаги:

- Осмотр объекта и его окрестностей;
- Изучение технической, статистической, методической и другой документации;
- Сбор данных о продажах аналогичных объектов на рынке;
- Применение трех подходов оценки стоимости: затратного, доходного и рыночного;
- Согласование результатов, полученных разными подходами;
- Подготовка отчета об оценке.

12. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Задача данного раздела отчета – предложить общие наблюдения и провести количественный анализ данных, которые помогли бы выявить закономерности роста, структурных изменений положительно или отрицательно воздействующих на стоимость объекта оценки.



12.1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Ростовская область, как административная единица, образована на основании постановления ЦИК СССР от 13 сентября 1937 года. На территории Ростовской области площадью 100,8 тыс. кв. км могли бы разместиться три таких государства, как Бельгия, Голландия и Дания вместе взятые.

В состав Ростовской области входят 55 основных административно-территориальных образований: 12 городов и 43 сельских района, 4 из которых административно объединены с городами областного значения.

Плотность населения – 42,5 чел. на 1 кв.км.

Среди других крупных территориальных образований Российской Федерации область выделяется высоким научно-производственным, ресурсным и финансовым потенциалом.

Развитие экономики области основывается на воздействии таких факторов, как выгодное экономико-географическое положение (связь центра России с Северным Кавказом и Закавказьем), наличие природных ресурсов, исторически благоприятные условия развития, высокая обеспеченность трудовыми ресурсами, хорошо развитая транспортная инфраструктура. По темпам экономических преобразований последних лет и объемам выпуска товаров и услуг область занимает одну из ведущих позиций, как в Южном федеральном округе, так и в России в целом.

Ближайшее окружение области представлено высокоразвитыми в экономическом отношении регионами: Донбассом на западе, Центральной частью России на севере, Поволжским регионом на востоке и Кавказским на юге. В радиусе 1,0-1,5 тыс. км от границ Ростовской области размещены крупнейшие в стране угольные, нефтяные, газовые, металлургические, машиностроительные, химические, агропромышленные районы и центры, обмен готовой продукцией которых осуществляется, в значительной степени, через территорию Ростовской области.

На территории области протекает одна из крупнейших рек Европы – Дон (2 тыс. км), расположено Цимлянское водохранилище (объем 24 млрд. куб. м). Судоходны основные притоки Дона – реки Северский Донец и Маныч. Озера занимают лишь 0,4% территории области.

Климат умеренный континентальный; средняя температура января - 9 С (на севере) и - 5 С (на юге), средняя температура июля от + 22 до + 24 С; количество осадков 400-650 мм в год.

Ростовская область имеет развитую транспортную инфраструктуру. Центр области – г. Ростов-на-Дону один из самых мощных транспортных узлов России, СНГ и Европы, в котором сосредоточено 6 магистральных железнодорожных линий, 7 автомобильных дорог с твердым покрытием протяженностью более 18,5 тысяч км, мощный воднотранспортный путь по реке Дон.

Водно-речные линии связывают Ростовский речной порт с 16 государствами Средиземноморского, Черноморского, Балтийского и Каспийского бассейнов. Ростовский аэропорт связан постоянными авиалиниями с более чем 90 городами России и Ближнего Зарубежья. По территории области проходит также свыше 10 нефтепроводов и газопроводов.

Разнообразен растительный и животный мир Донского края. Степные просторы, лесные оазисы, пойма реки Дон, побережье Азовского моря, заповедники являются пристанищем сотен разновидностей птиц, многообразия видов рыб, а также десятков разновидностей млекопитающих.

Главное богатство Донского края - почвенные ресурсы. В общей структуре земель черноземы занимают 64,2 % при толщине слоя до 1,5 метра.

Область занимает 2-е место в России по добыче каменного угля высокого качества.

Имеются месторождения газа (разведанные запасы газа оцениваются в 56,2 млрд. куб.м.), нефти, строительных материалов: известняка, глины, в том числе керамзитовой, щебня, строительного песка, бильного камня. Регион имеет также месторождения нерудного сырья, используемого металлургическими предприятиями (флюсовые и конвертерные известняки, кварциты для ферросплавов).

Минеральное сырье включает группу топливно-энергетических ресурсов. Среди них - каменные угли Восточного Донбасса, в особенности антрацит, самый лучший в мире по калорийности.

Промышленное производство охватывает все основные направления современной промышленности. Наибольшее развитие получили три отрасли: машиностроение, пищевая и легкая промышленности. Регион является активным участником внешнеэкономической деятельности. Производимая на Дону продукция экспортируется более чем в 70 стран мира.

Лесной фонд области незначителен, представлен на 2,8 % территории, большей частью лесами, выполняющими водоохранные и защитные функции.

Рекреационные ресурсы представлены курортами локального значения для летнего отдыха с запасами высококачественных минеральных вод, а также широкими возможностями развития международного туризма.

Население области – 4 404,013 тыс. человек (данные переписи 2002 года), более 2/3 которого – городские жители.

По национальному составу 90 % населения области составляют русские, 3,4 % - украинцы, 1,8 % - армяне, 0,9 % - белорусы, по 0,4 % - татары и чеченцы, в целом в области проживают представители около 100 национальностей.

По возрастной структуре население области распределяется так: 56,5 % приходится на население трудоспособного возраста, 22,6 % - на лиц пенсионного возраста, дети до 16 лет составляют 20,9 %.

Среднегодовая численность занятых в экономике составляет 1,75 млн. человек, в том числе на предприятиях негосударственного сектора – 1,2 млн. человек.

Ростовская область - крупнейший центр науки и культуры на юге России.

Административный центр Ростовской области - город Ростов-на-Дону с населением свыше 1 млн. человек - крупный промышленный, культурный и научный центр, речной порт, важный транспортный узел.

Крупными городами области являются: Таганрог – с численностью населения 281,9 тыс. человек, Шахты – 254,7 тыс. чел., Новочеркасск – 184,47 тыс. чел., Волгодонск – 172,4 тыс. чел. и Новошахтинск – 117,6 тыс. чел. (данные переписи 2002 года).

Развитие экономики Ростовской области основывается на воздействии таких факторов, как выгодное экономико-географическое положение, наличие благоприятных климатических условий и достаточных природных ресурсов, высокая обеспеченность трудовыми ресурсами, хорошо развитая транспортная инфраструктура.

12.2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИКИ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

По объемам валового регионального продукта (ВРП) область входит в число первых 15 регионов России.

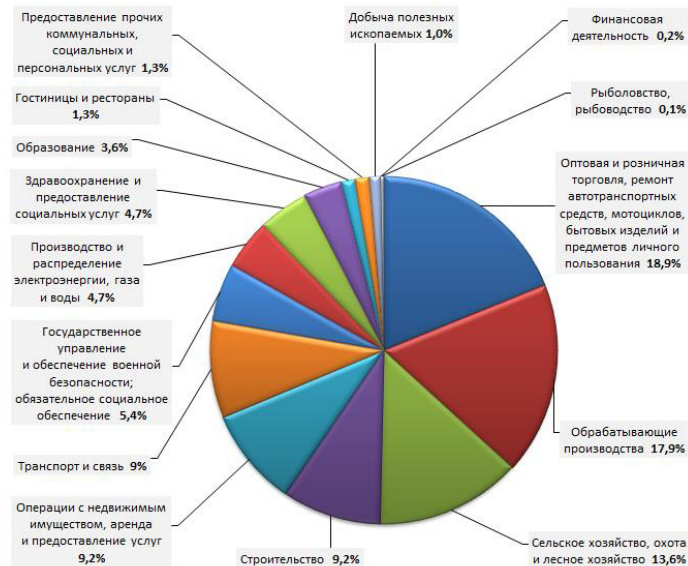
По объемам ВРП область входит в число первых 15 регионов России.

По данным Ростовстата в 2015 году валовой региональный продукт (ВРП) вырос на 4,0 % по сравнению с 2014 годом (в России ВВП снизился на 2,8 %). Рост обеспечен за счет опережающего развития сельского хозяйства и обрабатывающих производств.

В 2016 году валовой региональный продукт, по оценке министерства экономического развития Ростовской области, увеличен на 2,8 % по сравнению с 2015 годом при снижении ВВП в России на 0,2 %.

Ростовская область открыта к взаимовыгодному сотрудничеству и приветствует конструктивные деловые предложения отечественных и иностранных инвесторов, реализация которых будет способствовать развитию, целостности и процветанию как области, так и России в целом.

Структура ВРП Ростовской области



12.3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ-МАРТА 2021 ГОДА

Оборот организаций по итогам января-марта 2021 года составил 1 096,6 млрд рублей или 108,8% к уровню января-марта 2020 года. Наибольший рост оборота обеспечен предприятиями сельского хозяйства; добычи полезных ископаемых; обрабатывающих производств; обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха; водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений; строительства; деятельности в области информации и связи; деятельности профессиональной, научной и технической; государственного управления и обеспечения военной безопасности; социального обеспечения и образования; деятельности в области здравоохранения и социальных услуг.

Индекс промышленного производства области по итогам января-марта 2021 года составил 112,5% по сравнению с январем-мартом 2020 года (в РФ – 98,7%).

Увеличение объемов отмечается по всем основным видам промышленного производства.

Добыча полезных ископаемых по итогам января-марта 2021 года по сравнению с январем-мартом 2020 года увеличилась в 1,7 раза (в РФ – снижение на 7,3%). Положительная динамика сложилась за счет деятельности предприятий по добыче угля – рост в 1,9 раза. Объем отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами на предприятиях добывающего сектора составил 9,4 млрд рублей.

Рост объемов производства отмечается по виду деятельности «обрабатывающие производства» – на 8,4% (в РФ снижение – на 0,9%). Предприятиями обрабатывающих производств в январе-марте 2021 года отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 225,5 млрд рублей, что составляет 75,4% совокупного объема отгруженной промышленной продукции. Выпуск продукции по сравнению с январем-мартом 2020 года увеличен на предприятиях по пятнадцати видам деятельности, на восьми из них темпы роста составили свыше 113,8%.

В машиностроительном секторе, где сформировано 17,8% общего объема отгруженной продукции обрабатывающих производств, по сравнению с январем-мартом 2020 года выросло производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 46% (в РФ – рост на 16,4%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий – на 6,8% (в РФ – рост на 10,3%).

Больше, чем в январе-марте 2020 года, изготовлено аппаратуры коммуникационной, радио- или телевизионной передающей; телевизионных камер; прочих приборов для контроля физических величин; электродвигателей переменного и постоянного тока; трансформаторов электрических; двигателей гидравлических и пневматических; комбайнов зерноуборочных; прочих машин для уборки зерновых, масличных, бобовых и крупяных культур; автобетоновозов; прицепов-цистерн и полуприцепов-цистерн для перевозки нефтепродуктов, воды и прочих жидкостей. Наряду с этим снижено производство электрического оборудования – на 2,3% (в РФ рост – на 7,4%); производство прочих транспортных средств и оборудования – на 19,2% (в РФ – рост на 20,7%); производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки – на 7,9% (в РФ – рост на 7,2%); В январе-марте 2021 года по сравнению с январем-мартом 2020 года увеличено производство резиновых и пластмассовых изделий на 31,9% (в РФ – рост на 10,3%).

Индекс производства кокса, нефтепродуктов в январе-марте 2021 года остался на уровне января-марта 2020 года (в РФ – 93%).

Выросло производство химических веществ и химических продуктов – на 49,5% (в РФ – рост на 6,7%); при этом производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, сократилось на 5,2% (в РФ – рост в 1,4 раза).

В январе-марте 2021 года по сравнению с январем-мартом 2020 года выросло производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования на 25,7% (в РФ – снижение на 7,3%), производство металлургической продукции – на 13,8% (в РФ – снижение на 3,0%). Предприятиями данных видов деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 39,4 млрд рублей, что обеспечило 17,5% объема отгруженной продукции обрабатывающих отраслей.

В январе-марте 2021 года по сравнению с январем-мартом 2020 года в Ростовской области выросло производство текстильных изделий на 35,6% (в РФ – рост на 15,4%), производство бумаги и бумажных изделий на 9% (в РФ – рост на 4,2%), объемы обработки древесины и производства изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения на 5,5% (в РФ – рост на 4,8%), производство кожи и изделий из кожи – на 0,1% (в РФ – снижение на 5%).

При этом снижено производство одежды – на 2,8% (в РФ – рост на 9,2%), выпуск полиграфической продукции и копирования носителей информации – на 6,8% (в РФ – снижение на 3,6%).

В январе-марте 2021 года по сравнению с январем-мартом 2020 года объем производства прочей неметаллической минеральной продукции снижен на 0,2% (в РФ – рост на 0,2%).

Индекс производства по виду деятельности «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» по итогам января-марта 2021 года составил 119,9% к уровню января-марта 2020 года (в РФ – 109,6%). Отмечается увеличение генерации электроэнергии на 20,5%, пара и горячей воды – на 22,7%, газообразного топлива – на 14,8%. Предприятиями этого вида деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 54,8 млрд рублей (в действующих ценах на 17% больше, чем за январь-март 2020 года) и сформировано 18,3% совокупного объема отгруженной продукции промышленного производства.

Индекс производства по виду деятельности «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» по итогам января-марта 2021 года составил 114% к уровню января-марта 2020 года (в РФ – 111,9%). Предприятиями этого вида деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 9,2 млрд рублей и сформировано 4% совокупного объема отгруженной продукции промышленного производства.

По оперативным данным в 2020 году по полному кругу организаций освоено 323,8 млрд рублей инвестиций в основной капитал или 106,2% в сопоставимых ценах к уровню 2019 года (в РФ – снижение на 1,4%).

В январе-марте 2021 года хозяйствами всех категорий произведено продукции сельского хозяйства на 23,7 млрд рублей, что на 0,2% больше, чем в январе-марте 2020 года (по России – рост на 0,4%).

Посеяно озимых зерновых культур – 2,9 млн га, из которых возшло 98,0% (на 22.04.2021). Обеспеченность минеральными удобрениями к весенним полевым работам составляет 106,4% (220,6 тыс. тонн в д.в.), что выше уровня 2020 года на 9%.

После продолжительных осадков сельхозтоваропроизводители региона продолжили сев яровых культур.

По состоянию на 23.04.2021 яровые культуры посеяны на площади 329,9 тыс. га (20,2%), в том числе: зерновых и зернобобовых – 245,2 тыс. га, технических – 53,9 тыс. га, картофеля и овощебахчевых – 9,0 тыс. га и кормовых – 21,8 тыс. га.

В январе-марте 2021 года всеми категориями хозяйств произведено: мяса (скот и птица на убой в живом весе) – 64,1 тыс. тонн (112,0% к уровню января-марта 2020 года), молока – 177,6 тыс. тонн (99,2% к уровню января-марта 2020 года), яиц – 305,6 млн штук (70,6% к уровню января-марта 2020 года).

Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-марте 2021 года составил 28,2 млрд рублей, что в 1,5 раза (в сопоставимых ценах) больше, чем в январе-марте 2020 года (по России – 100,2%). Введено в эксплуатацию 457,9 тыс. кв. метров жилья.

Индекс потребительских цен в марте 2021 года к декабрю 2020 года составил 102,1%. Цены на продовольственные товары выросли на 3,6%, на непродовольственные товары – на 1,5%, на платные услуги населению – на 0,6%.

По итогам января-марта 2021 года оборот розничной торговли составил 251,0 млрд рублей, что на 2,0% больше, чем в январе-марте 2020 года (в среднем по России – снижение на 1,6%), оборот общественного питания – 9,8 млрд рублей и увеличился на 4,4%. Объём платных услуг, оказанных населению Ростовской области в январе-марте 2021 года, составил 61,4 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 0,4% больше, чем в январе-марте 2020 года (по России – снижение на 4,3%).

Среднемесячная заработная плата по полному кругу предприятий по оперативным данным за январь-февраль 2021 года составила 35 639,6 рублей, что на 5,8% больше, чем в январе-феврале 2020 года (в России – на 7,1%). Рост заработной платы наблюдался по всем основным видам деятельности.

Среднесписочная численность работников по полному кругу предприятий области в январе-феврале 2021 года по сравнению с январем-февралем 2020 года снизилась на 0,5% и составила 1 039,4 тыс. человек.

По состоянию на 1 апреля 2021 года численность зарегистрированных безработных составила 54,2 тыс. человек, что соответствует уровню регистрируемой безработицы 2,6% против 4,8% на 1 февраля.

В ходе реализации мероприятий в январе-марте 2021 года трудоустроено 24 800 граждан. Оплачиваемые общественные работы были организованы для 2 354 граждан.

На профессиональное обучение было направлено 2 018 безработных граждан.

На 01.04.2021 банк вакансий службы занятости содержал 64 075 вакансий, из них 63,3% – по рабочим профессиям.

По итогам января-февраля 2021 года миграционная ситуация характеризуется ростом числа прибывших в Ростовскую область.

Их количество превысило число выбывших на 1 557 человек (в январе-феврале 2020 года наблюдался рост на 3 083 человека).

В январе-феврале 2021 года крупными и средними организациями области (по оперативным данным) получено около 25,2 млрд рублей прибыли, что в 1,4 раза превысило уровень января-февраля 2020 года. Убытки составили 36,9 млрд рублей.

Рост прибыли обеспечен предприятиями сельского хозяйства (в 2,1 раза), торговли (в 1,6 раза), обрабатывающих производств (на 16,8%).

Удельный вес убыточных организаций по итогам января-февраля 2021 года в общем количестве крупных и средних организаций составил 32,7% при 33,9% в январе-феврале 2020 года.

Дебиторская задолженность крупных и средних организаций по состоянию на 1 марта 2021 года составила 537,6 млрд рублей и уменьшилась за месяц на 2,7%. Просроченная задолженность за месяц сократилась на 12,6% и составила 20,8 млрд рублей.

Кредиторская задолженность по состоянию на 1 марта 2021 года сложилась в объеме 741,4 млрд рублей, за месяц она увеличилась на 2,9%. Просроченная задолженность за месяц выросла на 19,7% и составила 155,5 млрд рублей.

12.4. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР АЗОВСКОГО РАЙОНА

География и природные ресурсы

Азовский район расположен на юго-западе области и занимает Южное побережье Таганрогского залива и дельту реки Дон. Район богат на природные ландшафты. Здесь соседствуют: южнорусская степь, приморские районы, заповедные участки донской дельты. В 1884 г. посажен Александровский лес (бывшее Атаманское лесничество). Севернее хутора Обуховки имеется крупное перспективное нефтегазовое месторождение. Правобережье Таганрогского залива богато на плотный ракушечник, который служит хорошим материалом для отсыпки дорог в селах и хуторах дельты Дона. Большие песочные запасы имеются в районе сел: Кагальник, Кулешовка, Самарское, Павловка,

Новомаргаритово и Порт-Катон. Самое старое из них, Азовское, разведано еще в 1949-1953 г.г. и имеет оценочный запас около 10 тыс. тонн. Также имеются: месторождение газа (Пешковское), залежи глины (Кагальницкое), сероводородных грязей (озеро Пеленкино), мергеля на глубине 300-500 м.

Население и трудовые ресурсы

Азовский район является одним из крупных по численности населения в Ростовской области. По данным отдела государственной статистики численность жителей района составляет 97 тысяч человек. На территории Азовского района находится 99 населенных пунктов. Самые крупные сельские поселения по числу жителей: Кулешовское 15 тысяч человек, Самарское 13,6 тысяч человек, Кагальницкое 9,1 тысяч человек, Задонское 8,6 тысяч человек, Пешковское 8 тысяч человек. В Азовском районе проживают представители более 20 национальностей.

В составе района:

Александровское сельское поселение;
Елизаветинское сельское поселение;
Елизаветовское сельское поселение;
Задонское сельское поселение;
Кагальницкое сельское поселение;
Калиновское сельское поселение;
Красносадовское сельское поселение;
Круглянское сельское поселение;
Кутейское сельское поселение;
Кулешовское сельское поселение;
Маргаритовское сельское поселение;
Новоалександровское сельское поселение;
Обильненское сельское поселение;
Отрадовское сельское поселение;
Пешковское сельское поселение;
Рогожкинское сельское поселение;
Самарское сельское поселение;
Семибалковское сельское поселение.

История

Низовья Дона и территория Юго-Восточного Приазовья издавна привлекали внимание кочевых народов – киммерийцев, скифов, меотов, сармат, савромат, алан, хазар, булгар, печенегов, половцев, татар и правителей разных стран. В 13-14-м веках эти места находились под властью татар Золотой Орды. Через Азак проходил Великий торговый шелковый путь. Приазовье стало полем столкновения интересов Венеции и Генуи, а с 1745 года по Кучук-Кайнарджийскому мирному договору с Турцией Россия присоединила Азов и юго-восточное побережье Азовского моря до реки Еи. Начинается заселение и освоение присоединенной территории русскими, украинцами, греками, армянами, донскими казаками. В 1780-1830 годы возникает большинство существующих ныне сел и хуторов района. До 1888 года эта территория входила в состав Екатеринославской губернии, после – в Ростовский округ Области Войска Донского. Во второй четверти 19-го века Приазовье становится поставщиком пшеницы на внутренний рынок и на экспорт. Население было занято ловлей и переработкой рыбы, продажей сельхозпродукции. Развитие Азовского торгового порта и строительство железной дороги в 1911 году способствовало увеличению экспорта сельхозпродуктов из Приазовья. Как отдельная административная единица Азовский район существует с 1924 года. В 1935-м он был разделен на Азовский, Александровский и Самарский районы. В 1962-65 годах был вновь укрупнен за счет территорий Александровского, Батайского, Самарского и Аксайского районов.

Промышленность, связь

Существенная роль в экономике района принадлежит промышленности, которая представлена тремя основными видами экономической деятельности: добыча природного газа – ГПУ Каневская;

обрабатывающие производства, в их числе, филиал ООО «Кока-Кола Эйч БиСи Евразия» (производство напитков торговой марки «Кока-Кола», натуральных соков, природной питьевой и минеральной воды), ООО «Эйр Продактс Газ» (производство промышленных газов), ООО «Провими-Азов» (производство кормов для животных), ГУП РО «РостоАвтоДор» (смеси асфальтобетонные, дорожные), ООО «Судостроительно-судоремонтный завод «Обуховский», ООО «Актив», ООО «Резон-А», ООО «Азовский лакокрасочный завод «Диво»; производство и распределение электроэнергии, газа и воды – УМП «Приморский водопровод», УМП ЖКХ «Азовское».

Транспорт

По территории Азовского района проходят транспортные артерии государственного значения. Главные из них – железная дорога и автомобильная магистраль М-4 «Дон», связывающие центр Европейской части России с республиками Северного Кавказа. Важное значение имеют автодороги «Ростов-Ейск» и «Азов-Староминская-Краснодар», которая рассматривается как один из путепроводов к строящемуся Керченскому мосту. Устье Дона и Азово-Донской судоходный канал создают хорошие перспективы для развития морского и речного транспорта. В Азовском районе построены и действуют несколько причалов для судов класса «река-море».

Сельское хозяйство

По своему производственному профилю Азовский район является сельскохозяйственным и развивается как единый агропромышленный комплекс. Валовое производство зерновых составляет 450-600 тыс. тонн в год. В хозяйствах ЗАО имени Дзержинского, СПК «Победа», ООО «Раздолье», ООО «КФХ Курышко-1», ООО «Раздолье», ООО «Усадьба Вербицкого», КФХ Дорошенко Р.И., ИП Гречкин Г.В. урожайность зерновых «на круг» достигает 60-80 ц/га. Хозяйство «Эльбүзд» выращивает виноград французских сортов и производит вино, которое реализуется через сеть фирменных магазинов донских вин.

В рыбхозе «Социалистический путь» работает рыбоконсервный цех. Большое внимание уделяется воспроизводству рыбы ценных пород. В программе участвуют более десяти предприятий района: «Взморье», «Социалистический путь», «им.Ленина», «им.Чкалова» и др. Значительных успехов достигли специалисты Южного Научного Центра с.Кагальник, которые разводят осетра, севрюгу, бестера, занимаются выведением новых более устойчивых к современным условиям видов. Совершенствуется технология добычи икры с сохранением всех жизненных функций взрослых особей.

Социальная сфера

Структура системы **образования** Азовского района – крупнейшая в области. В 90 образовательных учреждениях и 17 филиалах обучается более 9,8 тыс. детей. Для 1200 учащихся организован подвоз школьными автобусами. В Азовском районе функционируют 42 дошкольных учреждения (3,6 тыс. воспитанников). В рамках программы ликвидации очереди в детские сады введено в эксплуатацию 15 дошкольных учреждений. Ежемесячно наиболее одаренным детям выплачивается именная стипендия главы администрации Азовского района. В районе накоплен богатый опыт по военно-патриотическому воспитанию молодежи. Ежегодно в Александровском лесу проводятся военно-спортивные игры «Зарница», «Орленок» и «Турслет».

В Азовском районе функционирует 64 **медицинских** учреждения, в т.ч. центральная районная больница, районная больница, 3 участковые больницы, 10 врачебных амбулаторий, 49 ФАПов. Внедрена система электронной записи к врачам-специалистам.

Учреждения **культуры** района: 55 учреждений клубного типа, 44 библиотеки и 6 детских школ искусств. Построено два новых ДК: капитальный в с. Кагальник, модульный - в п. Новопоплавский.

Спорт, туризм

Наиболее крупными и значимыми спортивными сооружениями Азовского района являются: картодром «Лемар» (п. Овощной), универсальный спорткомплекс (с. Порт-Катон), комплекс сооружений – крытый спортзал, спортивная площадка и два футбольных поля с искусственным и натуральным покрытием (с. Елизаветовка), универсальный спорткомплекс с плавательным бассейном (с. Александровка), стадион с искусственным покрытием (с. Кулешовка), мини-футбольная площадка с искусственным покрытием (с. Самарское). Азовский район занимает первое место среди муниципальных образований Ростовской области и ЮФО по общему количеству футбольных полей. Стадион и спортивный зал МБОУ Пешковская СОШ являются базовыми для Центра тестирования ГТО.

Природа, климат, история, культура и традиционная кухня Приазовья способствуют развитию туризма. Гости Азовского района привлекают Дельта Дона, Александровский лес, Азовское взморье (базы отдыха «Бриз», «Ассоль» и др.), туристско-рекреационные комплексы «Олд Хаус» (Усть-Койсуг), «Казачий дозор» (Самарское), «Березка» (Пешково).

13. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14 мая 2021 г. оценщиком проведено обследование недвижимого имущества, представленного к оценке, включающее визуальный осмотр и выявление его особенностей.

Объектом оценки является земельный участок.


Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

Местоположение оцениваемого земельного участка на карте Азовского района представлено ниже:



Сведения, полученные в результате осмотра, на основании анализа документации и публичных интернет-сайтов представлены ниже в таблице:

Характеристика оцениваемого земельного участка		
Наименование параметра	Характеристика	Источник информации
Название	Земельный участок	Кадастровый паспорт, публичная кадастровая карта http://maps.rosreestr.ru/port_alonline/ Визуальный осмотр
Общая площадь участка	58 500 м ²	
Адрес	Российская Федерация, Ростовская область, Азовский р-н, Сельскохозяйственная Артель (колхоз) "Кулешовское".	
Кадастровый номер	61:01:0600006:9670	
Кадастровая стоимость	437 580 руб.	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешённое использование	Для сельскохозяйственного производства	
Имущественные права на объект оценки	АДМИНИСТРАЦИЯ КУЛЕШОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ	
Поверхность участка	Асфальтовое и иное покрытие отсутствует	
Коммуникации	В радиусе 200 м	
Подъезд	Асфальтовая дорога	
Особенности	Рельеф ровный.	



ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:
8 (800) 100-34-34
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ
по противодействию коррупции
(495) 917-38-25

Будьте с нами: [f](#) [v](#) [t](#) [p](#) [s](#)

Поиск: Найти

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ | СЕРВИСЫ | ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА | Личный кабинет

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на [сайте ФНС России](#).

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	61:01:0600006:9670
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	19.01.2021
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Площадь:	58500
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	437580
Дата определения стоимости:	19.01.2021
Дата внесения стоимости:	20.01.2021
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Ростовская область, Азовский р-н, Сельскохозяйственная Артель (колхоз) "Кулешовское".
Дата обновления информации:	20.01.2021
Форма собственности:	Муниципальная

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 61:01:0600006:9670-61/185/2021-1 от 19.01.2021 (Собственность)	

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

[Сформировать запрос](#)

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

СЕРВИСЫ

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные
- Регистр кадастровых инженеров
- Сервис для взаимодействия с

Конфигурация участка:



14. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Основательность оценки зависит от того, как рассмотрено наилучшее и наиболее эффективное использование объекта и, в частности, от заключения по этому вопросу. Часто эту концепцию называют "самое выгодное законное использование". Она требует тщательного анализа многих факторов.

Понятие "наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает "наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения, и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной" (Международные Стандарты Оценки МСО-1-4).

Заключение о ННЭИ оцениваемого объекта недвижимости отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходящее из анализа состояния рынка, и является основополагающей предпосылкой при определении стоимости.

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

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

Юридическая доступность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

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

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

Таким образом, вопросы, которые необходимо рассмотреть, связаны с четырьмя тестами, определяющими физическую возможность, юридическую допустимость, финансовую обоснованность и максимальную рентабельность того или иного использования.

Заключение по наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Проанализировав предоставленные документы Заказчиком, учитывая местоположение объекта оценки, оценщик пришел к выводу, что наилучшем и наиболее эффективным будет использование объекта оценки по прямому назначению.

15. АНАЛИЗ РЫНКА К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

** в соответствии с ФСО №7*

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

Россия вошла в 2020 год финансово и экономически ослабленной. Это факт, который трудно оспорить. (МЭР) России в своем макроэкономическом прогнозе на 2020-2022 годы характеризует развитие российской экономики в условиях сохраняющейся геополитической нестабильности, продолжения применения на протяжении всего прогнозного периода к России экономических санкций со стороны ЕС и США и ответных контрсанкций. Ограничение доступа на мировые рынки капитала для российских компаний и достаточно высокий уровень чистого оттока капитала частного сектора, связанный с погашением внешнего долга, оказывают негативное влияние на восстановление инвестиционной активности.

При нем прирост в 2020 году будет на уровне 0,6% (базовый сценарий). Инфляция при этом составит около 4%, но наибольший вклад в инфляцию внесет рост цен на продовольствие. Промышленное производство вырастет на 1,1%, что в основном будет обеспечено за счет государственного заказа. Курс доллара в среднем за год составит в данном сценарии 67,5 рублей за доллар. Для «базового +» внешняя обстановка будет более благоприятной: цена на нефть на уровне 48 долларов за баррель, прирост ВВП составит 1,1%. В целевом сценарии ставка идет на переход к инвестиционной модели развития, что будет содействовать росту экономики в 2020 году на 1,8%. Таким образом, при любом варианте развития потолок прироста ВВП на 2020 год составляет 2%. Кремль даже не думает менять ситуацию и довольствуется тем, что показатель ВВП едва преодолеет отрицательную отметку.

В 2020 году рост ВВП прогнозируется темпом 0,8%, в 2021 году - 1,8% и в 2022 году - 2,2 процента. Ранее председатель Банка России Эльвира Набиуллина сообщила, что чистый отток капитала из России в 2020-2022 годах будет оставаться на уровне, не превышающем \$25 млрд в год. По последнему прогнозу ЦБ, чистый отток капитала из страны в 2022 году составит – \$18 млрд.

Ожидается, что начиная с 2022 года, восстановится положительная динамика инвестиций в основной капитал и рост доходов населения, что будет способствовать росту инвестиционного и потребительского спроса при сохранении положительной динамики внешнеэкономического спроса.

Итак, по мнению большинства аналитиков, в 2022 году экономику России ждет медленный, но верный рост. Основным показателем станет размер ВВП, который на протяжении последних лет характеризовался отрицательной динамикой. Ожидается, что в 2022 году его изменение впервые станет положительным. Однако его рост не окажет существенного влияния на благосостояние граждан – влияние кризисных явлений оказалось весьма серьезным, поэтому восстановление покупательской способности населения и уровня его жизни займет не один год.

Большинство российских аналитиков склоняются к тому, что в 2022 году рынок недвижимости «просядет» еще больше: покупательский спрос снизится, следовательно, цены на жилье упадут. Несмотря на то, что приобрести неплохую квартиру станет возможно за сравнительно небольшую сумму, отсутствие свободных средств у населения не позволит совершать подобные сделки. Согласно данным социологических опросов, приобретение жилья в ближайшей перспективе отложил каждый шестой из опрошенных граждан, ранее заявлявших о своем желании обзавестись собственной недвижимостью. По мнению экспертов, ситуация стабилизируется лишь к 2023 году, при условии, что

страна выйдет из затяжного финансового кризиса, а государственные власти смогут урегулировать порядок выдачи ипотечных кредитов на льготных условиях нуждающимся категориям населения (в первую очередь, молодым семьям).

Исходя из представленного выше материала сделан вывод, что объекты недвижимости в 2021 году испытают спад продаж. Произойдёт это из-за отсутствия свободных средств у населения, хотя недвижимость станет более доступной в цене. Исходя из изложенного и проанализировав все факторы, влияющие на стоимость оцениваемого объекта Оценщиком сделан вывод, что т.к. объект оценки является востребованным объектом, то в ближайшее время спрос на аналогичные объекты на рынке купли-продажи сойдёт по сравнению с 2020 годом, но к концу 2021 года вероятнее всего будет возрастать. Все данные факторы Оценщик учитывал при определении рисков и скидок в расчётах настоящего отчёта.

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

Анализ ценообразующих факторов рынка земельных участков

Наиболее важными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость земельного участка, являются⁹:

- **качество прав** - состав имущественных прав - отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога. Наиболее целесообразно и оптимально рассматривать объекты с одинаковыми правами. Значение диапазонов для земельных участков с разным назначением представлены в таблице (Таблица 1)¹⁰.

Таблица 1

Наименование показателя	Назначение земель	Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	под ИЖС	0,86	0,85	0,87
	под офисно - торговую застройку	0,86	0,85	0,86
	под индустриальную застройку	0,85	0,84	0,86

- **условия продажи:**

- отличие цены предложения от цены сделки - если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости¹¹

Таблица 2

Наименование показателя	Среднее	Доверительный интервал	
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилое строительство	16,5%	15,8%	17,2%
Скидки на цены земельных участков под офисно-торговую застройку	16%	15,4%	16,6%
Скидки на цены земельных участков под объекты придорожного сервиса	18%	17,3%	18,7%
Скидки на цены земельных участков сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%

- **местоположение** - стоимость объектов недвижимости, прежде всего, зависит от близости к центру города; расположения на центральных/ключевых для данного района магистралей; от близости к крупным центрам; от проходимости и проезжаемости, транспортной доступности. Разница в стоимости между хорошим и отличным местоположением колеблется в пределах от 5% до 10%, а между удовлетворительным и хорошим местоположением колеблется в пределах от 10% до 15%⁹.

- **физические характеристики:**

- **площадь земельного участка** - на рынке существует закономерность, при которой с увеличением площади объекта цена объекта, из расчета на кв.м. или га., снижается и наоборот.

⁹ на основании информации предоставленной консалтинговой компанией «Консалтинг Технолоджи», (г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский 60, БЦ «Гедон», тел. (863) 288-81-81. Аналитик: Старченко Ирина Сергеевна, дата опроса 02.02.2016г.)

¹⁰ принимается согласно «Справочнику оценщика недвижимости» Лейфера Л. А. Том №3, Нижний Новгород 2016г. гл. 5.1.

¹¹ принимается согласно «Справочнику оценщика недвижимости» Лейфера Л. А. Том №3, Нижний Новгород 2016г. гл. 5.1.

Значения диапазона масштабного фактора для офисно-торговых объектов представлены в таблице (Таблица 3)¹², для промышленных объектов в таблице (Таблица 4)¹³, для объектов под ИЖС в таблице (Таблица 5)¹⁴;

Таблица 3

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
>3,0	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Таблица 4

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
>10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Таблица 5

Диапазон площадей объекта аналога, кв.м.	Диапазон площадей объекта оценки, кв.м.				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
>10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

•Наличие коммуникаций:

- электроснабжения на участке;
- газоснабжения на участке;
- водоснабжения и канализации на участке;

Значение диапазонов для земельных участков с разным назначением представлены в таблице (Таблица 6)¹⁵.

Таблица 6

Наименование показателя	Назначение земель	Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цены аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	под ИЖС	1,19	1,17	1,20
	под офисно - торговую застройку	1,16	1,15	1,17
	под промышленную застройку	1,17	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цены аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	под ИЖС	1,20	1,19	1,21
	под офисно - торговую застройку	1,15	1,14	1,15
	под промышленную застройку	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цены аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	под ИЖС	1,16	1,15	1,17
	под офисно - торговую застройку	1,16	1,15	1,17
	под промышленную застройку	1,15	1,14	1,15

Кроме того:

•для офисно - торговой застройки, важным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость земельного участка, является¹⁶:

¹² принимается согласно «Справочнику оценщика недвижимости» Лейфера Л. А. Том №3, Нижний Новгород 2016г. гл. 6. Таб.53.

¹³ принимается согласно «Справочнику оценщика недвижимости» Лейфера Л. А. Том №3, Нижний Новгород 2016г. гл. 6. Таб.52.

¹⁴ принимается согласно «Справочнику оценщика недвижимости» Лейфера Л. А. Том №3, Нижний Новгород 2016г. гл. 6. Таб.56.

¹⁵ принимается согласно «Справочнику оценщика недвижимости» Лейфера Л. А. Том №3, Нижний Новгород 2016г. гл. 6. Таб.61.

– Расположение относительно красной линии, в среднем составляет 36% (доверительный интервал 31-41%);

• для индустриальной застройки, важным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость земельного участка, является¹⁷:

Наличие железнодорожной ветки на земельном участке, в среднем составляет 14% (доверительный интервал 13-15%).

¹⁶ принимается согласно «Справочнику оценщика недвижимости» Лейфера Л. А. Том №3, Нижний Новгород 2014г. гл. 3.2.

¹⁷ принимается согласно «Справочнику оценщика недвижимости» Лейфера Л. А. Том №3, Нижний Новгород 2014г. гл. 3.2.

16. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости имущества осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При этом рассматриваются все возможные способы использования имущества, и выбирается такое, которое дает максимальный доход.

Для учета различных факторов, непосредственно влияющих на итоговую рыночную стоимость оцениваемого имущества, Оценщиком применяются три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный подходы.

Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов.

Методическая структура (алгоритм) определения рыночной стоимости объектов оценки приведена ниже.



Методическая структура (алгоритм) определения рыночной стоимости объектов

В данном отчете использовались следующие подходы и методы оценки:

Наименование подхода	Наименование метода
1. Затратный	Не применялся
2. Сравнительный	Метод сравнения продаж
3. Доходный	Не применялся

Затратный подход основан на принципе замещения, а также на принципе наилучшего и наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения.

Сравнительный подход основан на применении принципа замещения. Согласно ему, для сравнения выбирают конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты.

При этом, как правило, между оцениваемым объектом и выбранными объектами существуют различия, которые корректируются в соответствии с принципом вклада.

Доходный подход основан на определении текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование и возможная дальнейшая продажа собственности (Принцип ожидания).

Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из применённых подходов, приводит к получению трех различных величин стоимости в рамках каждого из подходов. После анализа результатов, полученных разными подходами, каждому из них присваивается показатель удельного веса, зависящий от величины достоверности данного подхода.

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта устанавливается по результатам проведенного обобщения.

16.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

К затратному подходу относится совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства (восстановления) либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому или сопоставимому с оцениваемым. Считается, что разумный инвестор не заплатит за объект недвижимости больше, чем за приобретение

прав на земельный участок и строительство на нем аналогичного здания. Данный подход применяется при отсутствии рыночной информации о ценах сделок или доходов от объектов недвижимости.

При оценке земли затратный подход используется в основном для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Затратный подход довольно широко используется в практике оценке природных ресурсов и объектов, а также природных благ, продуцируемых этими объектами. Сумма затрат на подготовку и использование природного ресурса применяется в качестве отправной точки при определении цены ресурса. Затраты, необходимые на перемещение, замещение или воссоздание природного объекта рассматриваются как минимальная экономическая оценка природного объекта и являются основанием для расчета компенсационных платежей для физического возмещения теряемого природного объекта. Например, если в результате добычи полезных ископаемых, изымается или разрушается плодородный слой почвы, то минимальной величиной платы и одновременно стоимостной оценкой теряемой или деградированной почвы будут затраты на восстановление плодородия этого участка (рекультивация) или повышение плодородия другого участка для компенсации потери первого участка как природного объекта. Типичным примером воспроизводственных платежей, рассчитанных на основе затратного подхода, были ныне ликвидированные отчисления на воспроизводство минерально-сырьевой базы.

Несмотря на относительную простоту и возможность широкого использования, затратный подход содержит в себе принципиальное противоречие с точки зрения оценки стоимости природного ресурса (объекта): чем лучше природный ресурс, тем меньшую оценку в соответствии с затратной концепцией он может получить. Так, лучшие черноземные почвы требуют меньше затрат на подготовку и использование в сельском хозяйстве, чем аналогичный участок, расположенный на подзолистых заболоченных почвах. То же и с месторождениями полезных ископаемых — чем меньше эксплуатационные затраты, тем дешевле объект оценки. Получается парадокс: чем выше качество природного объекта и меньше затраты на его эксплуатацию, тем меньше его стоимостная оценка, проведенная методом суммирования затрат на его освоение. В городах складывается обратная картина — чем дороже работы по созданию инженерной инфраструктуры (имеется в виду удорожание, связанное с горно-геологическим, топографическими особенностями или удаленностью от центральных объектов), тем ценнее участок. Именно это противоречие ограничивает применение затратного подхода к земле и природным объектам. К недостаткам затратного подхода также относится сложность в условиях инфляции точного расчета стоимости затрат на создание и воспроизводство даже небольшого объекта недвижимости.

Исходя из вышесказанного затратный подход не может быть формализован и применён в классическом виде для определения рыночной стоимости земельного участка.

16.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Метод прямого сравнительного анализа

Метод сравнения базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого метода посредством анализа рыночных цен 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 за ту же цену.

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.

Подход к оценке с точки зрения сравнения основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр продажи.

Метод сравнения наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках. Если такая недвижимость на рынке отсутствует, метод сравнения неприменим. Любое отличие условий сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнения необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнения заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.

3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен или исключения из списка сравнимых.

4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону арендной стоимости исследуемого объекта.

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

$$C_p = \sum C_i + K_i,$$

где C_i – цена i -го сравнимого объекта недвижимости;

K_i – величина корректировки цены i -го сравнимого объекта недвижимости.

При корректировке цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж (предложений) основывается на сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или предложены для продажи на открытом рынке.

Этот подход основан на принципе замещения, который гласит, что "когда несколько сходных, соизмеримых товаров, предметов потребления или услуг равнодоступны, то тот, который обладает самой низкой ценой, привлекает наивысший спрос и имеет наиболее широкое распространение". Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

После сбора, анализа, проверки и согласования рыночные данные представляют собой наилучший индикатор рыночной стоимости недвижимости.

Применение подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наилучшему использованию объекта. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование объекта.

Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.

Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.

Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи, то есть при наличии развитого сегменте рынка недвижимости. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Стоимость земельных участков на рынке недвижимости определяется в основном исходя из стоимости 1 м² или 1 га общей площади и зависит от ряда факторов.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- состояние рынка;
- местоположение;

- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Анализ рынка недвижимости, аналогичного оцениваемым объектам, позволил выявить следующие тенденции его стратификации:

На все объекты, представленные к исследованию, имелось полное право собственности.

Условия финансирования были однотипными.

Экспозиция объектов сравнения на рынке проходила в различные периоды, предшествовавшие дате оценки.

По местоположению. Наиболее высокая стоимость 1 га аналогичных объектов в центральной части района.

По рельефу поверхности. Потенциальные покупатели участков предпочитают земельные участки с плоским рельефом и готовы заплатить за них больше.

По транспортной доступности. Наибольшим спросом пользуются те участки, к которым удобно подъехать автомобильным транспортом.

Для измерения корректировок применялся метод относительного сравнительного анализа (relative comparison analysis). Данный подход относится к качественным методикам. На основе изучения данных рынка анализируются сравнимые продажи. При этом определяют, является ли влияние на стоимость недвижимости сравниваемых элементов превышающим, равным или недостающим по отношению к объекту оценки.

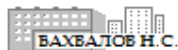
Данная методика позволяет получить достаточно точные результаты даже при отсутствии близких по своим характеристикам аналогов оцениваемого объекта.

Для определения стоимости земельного участка сравнительным подходом были выбраны объекты - аналоги, которые приведены в таблице:

№ п.п.	Площадь, м²	Ст-мость участка, руб.	Ст-мость за м²	Предполагаемое использование	Местоположение	Источник
1	213 000	4 000 000	18,78	под пашню	РО, Азовский р-н, пос. Овощной	https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_213_ga_snt_dnp_1014013391
2	80 000	2 500 000	31,25	под пашню	РО, Азовский р-н, пос. Овощной	https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_snt_dnp_1781985247
3	179 600	3 500 000	19,49	под пашню	РО, Азовский р-н, х. Марков	https://www.avito.ru/rostovskaya_oblast_aleksandrovka/zemelnye_uchastki/uchastok_1796_ga_snt_dnp_2085008107
4	300 000	7 200 000	24,00	под пашню	РО, Азовский р-н, пос. Новомировский	https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_krasnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_1808755956
5	213 000	4 000 000	18,78	под пашню	РО, Азовский р-н, пос. Овощной	https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_213_ga_snt_dnp_1014013391

Таблица расчёта с внесением необходимых корректировок представлена ниже:

№ п.п.	Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения			
				Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации			https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_213_ga_snt_dnp_1014013391	https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_snt_dnp_1781985247	https://www.avito.ru/rostovskaya_oblast_aleksandrovka/zemelnye_uchastki/uchastok_1796_ga_snt_dnp_2085008107	https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_krasnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_1808755956
2	Стоимость объекта	руб.		4 000 000,00	2 500 000,00	3 500 000,00	7 200 000,00
3	Площадь	м²	58 500,0	213 000,00	80 000,00	179 600,00	300 000,00
4	Стоимость 1 м² объекта	руб./м²		18,78	31,25	19,49	24,00
5	Условия финансирования		единоврем. оплата	единоврем. оплата	единоврем. оплата	единоврем. оплата	единоврем. оплата
	Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость	руб./м²		18,78	31,25	19,49	24,00
6	Условия продажи		выставлен на рынке	выставлен на рынке	выставлен на рынке	выставлен на рынке	выставлен на рынке
	Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость	руб./м²		18,78	31,25	19,49	24,00
7	Состояние рынка		не продан	не продан	не продан	не продан	не продан
	Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость	руб./м²		18,78	31,25	19,49	24,00
8	Функциональное назначение		под многолетние насаждения	под пашню	под пашню	под пашню	под пашню
	Корректировка	%		17,0%	17,0%	17,0%	17,0%
	Скорректированная стоимость	руб./м²		21,97	36,56	22,80	28,08
9	Местоположение и окружение		Российская Федерация, Ростовская область, Азовский р-н, Сельскохозяйственная Артель (колхоз) "Кулеповское".	РО, Азовский р-н, пос. Овощной	РО, Азовский р-н, пос. Овощной	РО, Азовский р-н, х. Марков	РО, Азовский р-н, пос. Новомирский
	Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость	руб./м²		21,97	36,56	22,80	28,08
10	Транспортная доступность		Подъезд автотранспортом	Подъезд автотранспортом	Подъезд автотранспортом	Подъезд автотранспортом	Подъезд автотранспортом
	Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость	руб./м²		21,97	36,56	22,80	28,08
11	Размер		58 500,0	213 000,00	80 000,00	179 600,00	300 000,00
	Корректировка	%		7,0%	0,0%	7,0%	7,0%
	Скорректированная стоимость	руб./м²		23,51	36,56	24,40	30,05



Отчёт об определении рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком площадью 58 500 м², кадастровый номер 61:01:0600006:9670, расположенным по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Азовский р-н, Сельскохозяйственная Артель (колхоз) "Кулеповское".

	стоимость						
12	Степень заброшенности земельного участка		не обрабатывается более 7 лет	в обороте	в обороте	в обороте	в обороте
	Корректировка	%		-35,0%	-35,0%	-35,0%	-35,0%
	Скорректированная стоимость	руб./м ²		15,28	23,76	15,86	19,53
13	Скидка на продажу			21,5	21,5	21,5	21,5
14	Корректировка	%		-21,5%	-21,5%	-21,5%	-21,5%
15	Скорректированная стоимость	руб./м ²		11,99	18,65	12,45	15,33
16	Модуль суммы корректировок			80,50%	73,50%	80,50%	80,50%
17	Вес (рейтинг надежности)			0,244	0,268	0,244	0,244
18	Взвешенная (стоимость x вес)	руб./м ²		2,93	5,00	3,04	3,74
19	Сумма взвешенных стоимостей			14,71			
20	Общий вес		1,000				
	Стоимость 1 м ² объекта	руб./м ²	14,71				
	Стоимость объекта оценки	руб.	860 535				

Объяснение корректировок

Выбор участков-аналогов производился с учетом их схожести с оцениваемым. В качестве элементов сравнения, по которым производился отбор, были определены элементы, изменение которых влияет на рыночную стоимость земельного участка. С целью учета отличий вводились корректировки в цены сопоставимых участков по следующим элементам:

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому имуществу.

В вышеприведенную таблицу включены корректировки, исходя из имеющихся различий между оцениваемым и сравниваемым объектом.

Условия финансирования. Условием финансирования всех сопоставляемых аналогов является денежная оплата с единовременным перечислением всей суммы на расчетный счет Продавца.

Условия продажи. Ситуация на рынке может изменяться со времени продажи сравнительного объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причинами изменения могут быть инфляция, дефляция, изменение курса иностранных валют и т. д. Для приведения цен объектов-аналогов к текущей стоимости, оценщиком не вводилась корректировка на условия рынка.

Состояние рынка. Объекты аналоги являются не проданными объектами – выставленным на свободном рынке, поэтому их окончательная цена может быть немного ниже той которая выставлена на данный момент. Однако корректировка на уторгование введена ниже в таблице, поэтому по данной позиции корректировка не вносилась.

Функциональное назначение. Функциональное назначение оцениваемого земельного участка и участков аналогов различается, поэтому корректировка вносилась, согласно «СПРАВОЧНИКА ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2018» ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ», с.133, под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород.

Месторасположение. Для определения поправок на местоположение для аналогов оцениваемого объекта мы решили обратиться к экспертному методу. Для использования данного метода необходимо провести ранжирование всех факторов, влияющих на местоположение, применительно к каждому аналогу. Ранжирование производится по десятибалльной шкале, с присвоением максимального количества баллов аналогу, имеющему оптимальные показатели относительно исследуемого фактора (показатели, влияющие на стоимость). Все аналоги были изучены нами и для анализа нами были выбраны следующие факторы:

- а) парковка;
- б) подъезд;
- в) и г) интенсивность движения пешеходов и интенсивность движения автотранспорта в районе объекта оценки;
- д) транспортная доступность.

После расстановки баллов по каждому аналогу и объекту оценки они суммируются, и последовательно находится отношение суммы баллов объекта оценки к сумме баллов объектов-аналогов – это отношение и является корректировкой на местоположение.

Расчет экспертной комплексной корректировки на местоположение представлен ниже в таблице:

Характеристика местоположения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Объект оценки
Парковка	5	5	5	5	5
Подъезд	5	5	5	5	5
Интенсивность движения пешеходов	3	3	3	3	3
Интенсивность движения автотранспорта	3	3	3	3	3
Транспортная доступность	3	3	3	3	3
Сумма всех факторов	19	19	19	19	19
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1
Корректировка на местоположение, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0

Размер общей площади. Корректировка выполнена с учетом «СПРАВОЧНИКА ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2018» ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ», с.104, под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород.

Степень заброшенности земельного участка. Корректировка на степень заброшенности участка выполнена с учетом «СПРАВОЧНИКА ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2018» ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ», с.130, под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород.

Скидка при продаже. Корректировка выполнена с учетом «СПРАВОЧНИКА ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2018» ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ», с.140, под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород.

Вес (рейтинг надёжности). Скорректированные стоимости аналогов приводились к единому средневзвешенному значению с помощью коэффициентов соответствия. Наименьшие коэффициенты соответствия были присвоены аналогам с наиболее весомыми элементами отличия от объекта оценки. Весомость отличия есть не что иное, как сумма корректировок по модулю.

По результатам анализа рынка и проведенных расчетов оценщиком установлено, что рыночная стоимость оцениваемого земельного участка по итогам сравнительного подхода на дату оценки составляет:

860 535 (восемьсот шестьдесят тысяч пятьсот тридцать пять) рублей

16.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Метод капитализации дохода

Обоснование выбора метода расчета: В условиях отсутствия информации о сделках с аналогичными земельными участками, занятыми зданиями, строениями и сооружениями, и о сделках с участками на правах аренды наиболее приемлемый метод оценки стоимости права аренды — *метод капитализации дохода*. Он применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. Условием его применения является возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся в одинаковом темпе величин дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.

При применении метода выполняют следующие действия.

Рассчитывают доход за определенный период времени, создаваемый правом аренды земельного участка при его наиболее эффективном использовании арендатором.

Определяют соответствующий коэффициент капитализации дохода.

Находят рыночную стоимость права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

Под капитализацией дохода понимают определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода за равные периоды времени. Расчет проводится путем деления дохода за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации. При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка доход от данного права рассчитывают как разницу между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды за соответствующий период. При этом земельную ренту можно рассчитывать как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для многих предприятий, арендующих земельные участки у муниципалитета, величина арендной платы по договору, как правило, соответствует среднерыночным ставкам арендной платы за пользование земельными участками в рассматриваемом регионе. Тогда земельная рента будет равна арендной плате, предусматриваемой существующим договором аренды земельного участка.

Виду того, что информация по аренде аналогичных земельных участков отсутствует в средствах массовой информации, расчёт доходным подходом стоимости объекта оценки провести не представляется возможным, поэтому оценщик не применял доходный подход в рамках данного отчёта.

16.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ РАСЧЁТОВ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В процессе оценки были получены следующие результаты стоимости:

Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	860 535 руб.
Доходный подход	Не применялся

Рынок практически никогда не находится в точке равновесия, что позволяет удачливым инвесторам (девелоперам) извлекать огромную прибыль на рынке. Но так как риски инвестмента (девелопмента) велики, то приходится нести убытки, как это происходит сейчас в стадии кризиса. Поэтому, вполне естественно, что разные подходы в разных состояниях рынка будут давать разные результаты. Затратный подход будет или больше сравнительного и доходного или меньше. Российская же практика оценки базируется на том, что эти подходы должны быть примерно равны, что верно только в точке равновесия.

В соответствующем разделе отчета Оценщик мотивировал отказ от использования 2-х подходов при оценке объекта, поэтому стоимость полученная по итогам сравнительного подхода и будет являться рыночной стоимостью объекта оценки.

Затратный подход	0%
Сравнительный подход	100%
Доходный подход	0%

На основании проведённых расчётов сделан вывод, что рыночная стоимость оцениваемого земельного участка на дату оценки составляет:

860 535 (восемьсот шестьдесят тысяч пятьсот тридцать пять) рублей

17. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ МЕТОДОМ РЕКАПИТАЛИЗАЦИИ

Определение величины рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком методом рекапитализации рыночной стоимости объекта оценки

Величина рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком определяется по формуле:

$$I = V * R, \text{ где:}$$

I - размер годовой арендной платы;

V - стоимость объекта оценки;

R - коэффициент капитализации для оцениваемого объекта.

Результат расчета рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком представлен ниже:

Рыночная стоимость земельного участка, руб.	860 535,00
Коэффициент капитализации (определён с учетом «СПРАВОЧНИКА ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2018» ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ», с.135, под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород)	0,082
Рыночная стоимость годовой арендной платы за пользование земельным участком, рублей в год	70 564
Рыночная стоимость годовой арендной платы за пользование земельным участком, рублей в год, округлённо	70 600

На основании проведённых расчётов сделан вывод, что рыночная стоимость годовой арендной платы за пользование оцениваемым земельным участком составляет на дату оценки:

70 600

(семьдесят тысяч шестьсот) рублей

Оценщик,
действительный член НП «СМАО»



Н.С. Бахвалов

18. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Я, нижеподписавшийся, опираясь на свои знания и убеждения, и в соответствии с имеющимися у меня данными, настоящим удостоверяю, что:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональным, беспристрастным, профессиональным анализом, мнением и выводами.
3. Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оцениваемой собственности, а также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Мое вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, как не связано с достижением заранее оговоренного результата.
5. Мною был произведен личный осмотр оцениваемого имущества.
6. Оцененная рыночная стоимость имущества признается действительной на дату оценки:
21 мая 2021 г.

Оценщик,
действительный член НП «СМАО»

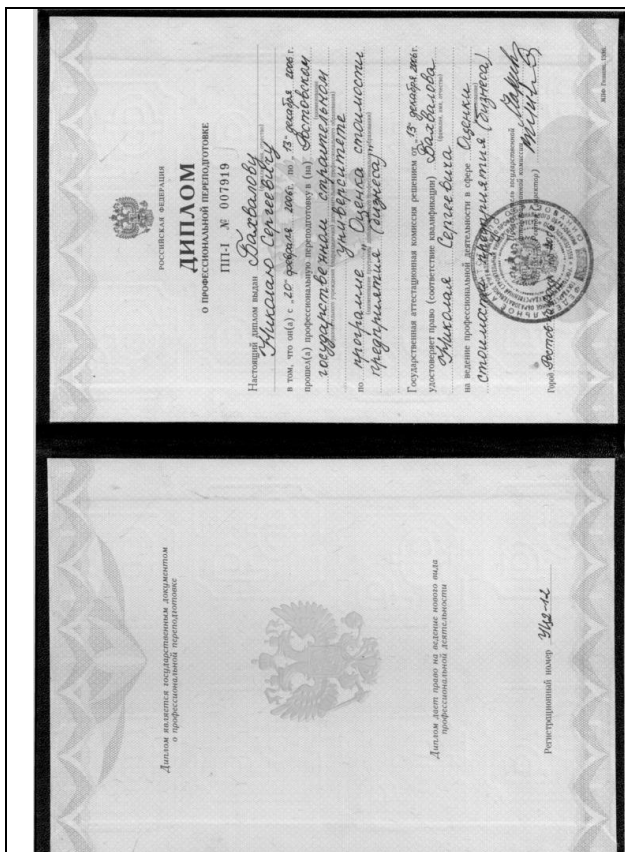


Н.С. Бахвалов

19. СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98г. (в редакции на дату оценки).
2. Федеральные стандарты оценки №-№ 1, 2, 3, 7.
3. Правовое регулирование оценочной деятельности, Верховина А.В. (изд. «Международный дом оценки», 2008г.).
4. Гражданский кодекс Российской Федерации.
5. Земельный кодекс Российской Федерации.
6. Постановление Правительства Российской Федерации от 24.06. 1998 года №627 «Об уточнении порядка расчета амортизационных отчислений и переоценки основных фондов».
7. Стандарты профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества.
8. Экономика недвижимости. Толковый словарь терминов.
9. Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. (Москва «Финансы и статистика» 2002 г.).
10. С.П. Коростелев. «Основы теории и практики оценки недвижимости». Учебное пособие. М.: Россия Деловая. 1998.
11. «Оценка бизнеса». Учебник под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. Москва. Финансы и статистика, 1999.
12. Е.И. Тарасевич. «Оценка недвижимости» СПб., 1997, 2002.
13. В.Л. Вольфсон и др. «Реконструкция и капитальный ремонт жилых и общественных зданий». Справочник производителя работ. Стройиздат. 1996г.
14. Основные принципы оценки технического состояния зданий и сооружений. РОО. Москва. 1994.
15. «Рекомендации по оценке надежности строительных конструкций по внешним признакам». ЦНИИ Промзданий, М. 1989.
16. «Рекомендации по оценке состояния и усиления строительных конструкций». НИИСК Госстроя СССР, М., Стройиздат, 1989.
17. Правила оценки физического износа зданий. ВСН-53-86. Гражданстрой. Москва. 1990г.
18. С.Е. Фомин. «Методика оценки износа и остаточного срока эксплуатации строения». СПб. 1994 г.
19. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (УПВС) электронная версия.
20. Справочник строителя. Т.1 и Т.2., Стройиздат, 1996 г. 17.Справочник по строительным работам. Москва. 1998г.
21. Общероссийский классификатор основных фондов. ОК 013-94, Москва, 1996г.
22. Стандарты Российского общества оценщиков. «Оценка объектов недвижимости, оценка недвижимости». М., РОО, 1998 г.
23. СПРАВОЧНИКА ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2018» ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ» ,под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород.
24. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НП «СМАО» - оценка недвижимости, утверждённые Решением Совета Партнёрства НП «СМАО» 15 августа 2008 г., Протокол №78 от 15 августа 2008г., изменения и дополнения, внесенные решением Совета Партнерства НП «СМАО» на дату оценки.

20. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА



21. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА

с.арн

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области
Главное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
20 января 2021г.			
Кадастровый номер:	61:01-0600006-9670		
Номер кадастрового квартала:	61:01-0600006		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.01.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Ростовская область, Азовский р-н, Сельскохозяйственная Артель (колхоз) "Кулешовское".		
Площадь, м²:	58500 +/- 2116		
Кадастровая стоимость, руб:	437580		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства, для сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Толочный Николай Николаевич (представитель правообладателя), Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ КУЛЕШОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
20 января 2021г.			
Кадастровый номер:	61:01-0600006-9671		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 АДМИНИСТРАЦИЯ КУЛЕШОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Собственность 61:01-0600006-9671-61/185/2021-1 19.01.2021 10:44:29	
3	Документы-основания	3.1 Решение, Выдан 11.03.2014 Азовский городской суд Ростовской области Заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, ограничений прав, обременений объектов недвижимости, сделок с прилагасмыми документами (статьи 15, 19 Закона), № КУВД-601/2021-302628, Выдан 12.01.2021	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

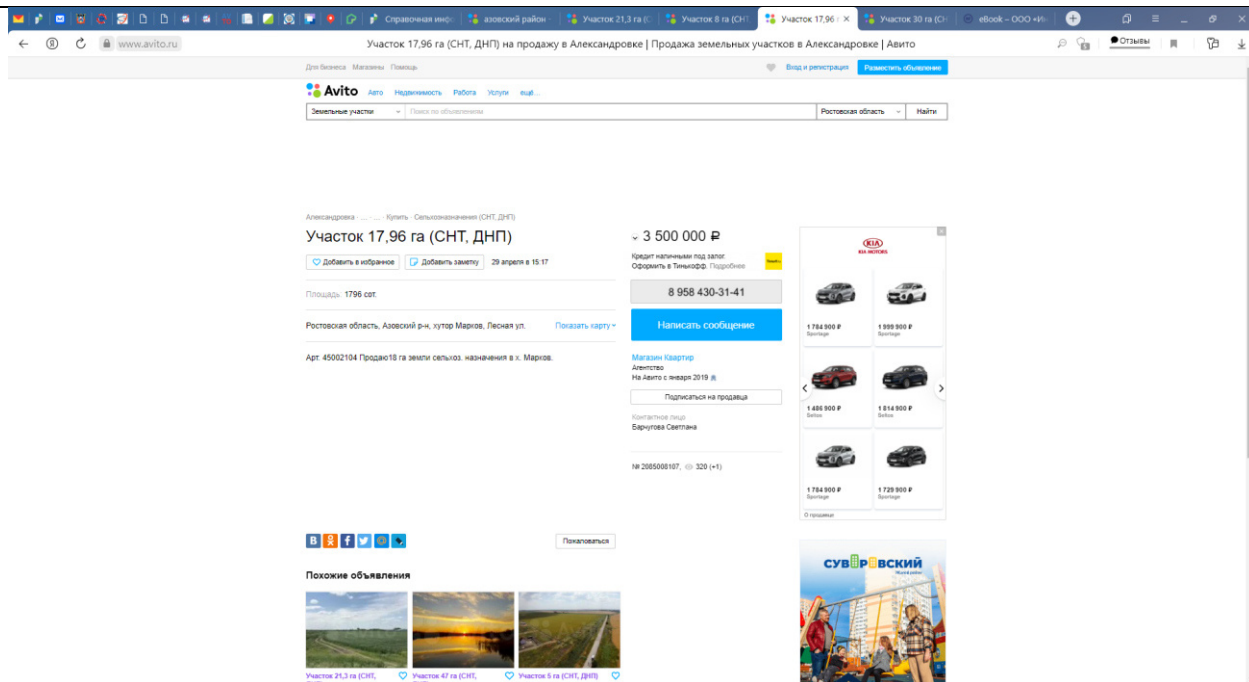
Лист №1		Раздел 3		Раздел 3 Лист 3	
Описание местоположения земельного участка					
Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Всего листов раздела 3: 1		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер:		61:01:0600006:9671			
План (чертеж, схема) земельного участка					
Масштаб 1:2000		Словные обозначения:			
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	
		М.П.			

22. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЁТАХ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

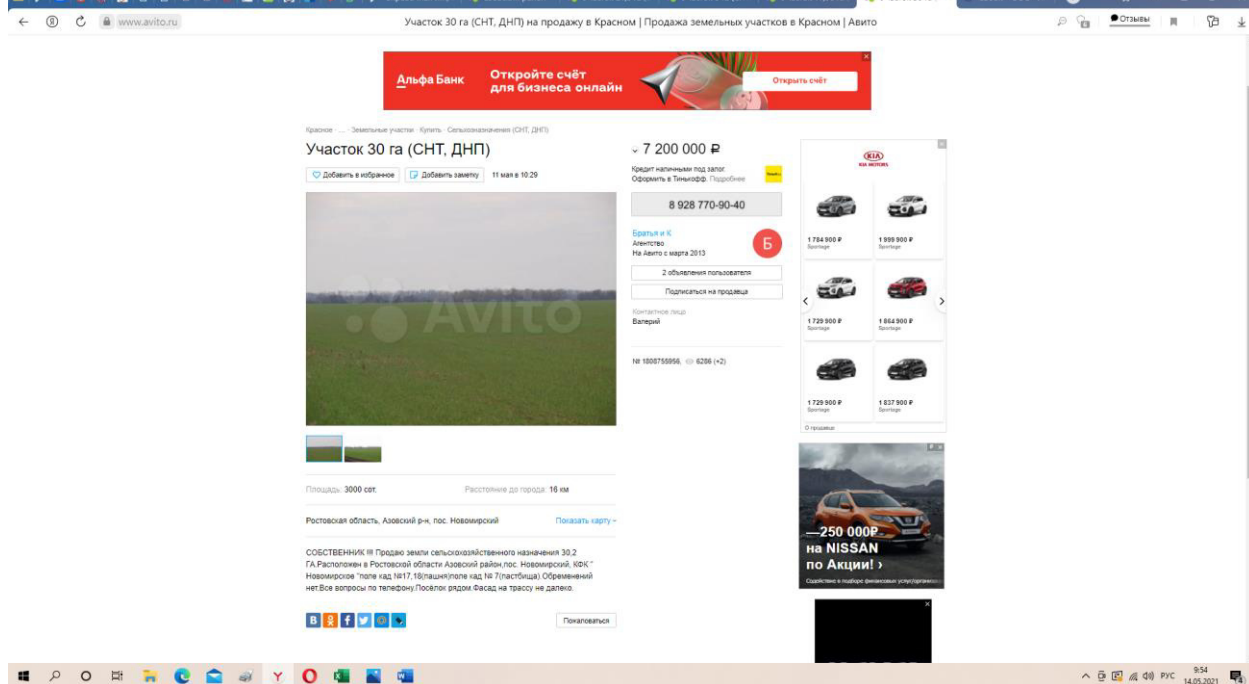
The first screenshot shows a listing for 'Участок 21,3 га (СНТ, ДНП)' in Bataysk. The price is 4,000,000 RUB. The plot area is 2130 сот. The distance to the road is 9 km. The listing includes a photo of the plot and a description: 'ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ!!! Продаётся земельный участок с/х назначения 21,3 га. Азовский район поселок Овощной. 4 МПН руб за га. Подмидная дорога - асфальт, рядом жд дорога. 10 км до Ростова. Рядом находится ДНТ "Солнечная долина". Возможен аренда. Рассмотрите любые предложения.' The listing is for a seller named Юрий, a private individual, who joined Avito in March 2017 and has completed 4 transactions.

The second screenshot shows a listing for 'Участок 8 га (СНТ, ДНП)' in Bataysk. The price is 2,500,000 RUB. The plot area is 800 сот. The distance to the road is 9 km. The listing includes a photo of a document and a description: 'Баталок, поселок, Овощной Азовский район, Ростовская область 8 га'. The listing is for a seller named Игорь, a private individual, who joined Avito in March 2011 and has completed 1 transaction.

Both listings are from the website https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_213_ga_snt_dnp_1014013391 and https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_snt_dnp_1781985247.



https://www.avito.ru/rostovskaya_oblast_aleksandrovka/zemelnye_uchastki/uchastok_1796_ga_snt_dnp_2085008107



https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_krasnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_1808755956