



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 «Этида»

№ 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 № 07/04/21

об определении рыночной стоимости жилого дома площадью 77,2 м², кадастровый номер 61:01:0110401:1202 и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:561, расположенных по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14, и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:2455, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14А.

Дата определения стоимости
Дата проведения оценки
Дата составления отчета

07 апреля 2021 г.
06 апреля 2021 г. – 07 апреля 2021 г.
07 апреля 2021 г.

Заказчик

Администрация Новоалександровского сельского поселения.

Исполнитель
Частнопрактикующий оценщик
Бахвалов Н.С.



г. Ростов-на-Дону
2021 г.

Главе администрации
Новоалександровского сельского поселения
Комарову С.А.

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с Договором на оценку имущества №06/04/21 от 06 апреля 2021 года частнопрактикующий оценщик Бахвалов Н.С. произвел оценку рыночной стоимости жилого дома площадью 77,2 м², кадастровый номер 61:01:0110401:1202 и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:561, расположенных по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14, и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:2455, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14А.

Оценка имущества произведена по состоянию на 07 апреля 2021 года и выполнена в соответствии:

- с ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета).
- с ФСО (федеральные стандарты оценки) №-№ 1,2,3, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. за №-№ 297, 298, 299.
- с ФСО (федеральный стандарт оценки) № 7, утвержденный 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, техническое состояние, текущее использование оцениваемого имущества, оценщик пришел к выводу, что целесообразно в данном случае применить сравнительный подход в оценке имущества, представленного к оценке.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость представленного к оценке недвижимого имущества, по состоянию на 07 апреля 2021 года составляет:

1 343 992

(один миллион триста сорок три тысячи девятьсот девяносто два) рубля,

в том числе:

Наименование	Площадь, м²	Рыночная стоимость, руб.
Жилой дом, кадастровый номер 61:01:0110401:1202	77,2	406 200
Земельный участок, кадастровый номер 61:01:0110401:561, категория земель - земли населенных пунктов	1600,0	468 896
Земельный участок, кадастровый номер 61:01:0110401:2455, категория земель - земли населенных пунктов	1600,0	468 896
Итого:		1 343 992

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)	6
4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	9
5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ И ТЕРМИНОЛОГИЯ	10
7. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ.....	13
8. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ.....	13
9. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ.....	14
10. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	14
11. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	15
12. СОДЕРЖАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	15
13. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	17
13.1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	17
13.2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИКИ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	19
13.3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ 2021 ГОДА	19
13.4. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР АЗОВСКОГО РАЙОНА.....	21
14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	24
14.1. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	29
15. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	30
16. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	40
16.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	41
16.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	41
16.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	53
17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ РАСЧЕТОВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	54
18. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.....	55
19. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	56
20. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТАХ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	57
21. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА.....	65
22. ПРИЛОЖЕНИЕ	67

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Договор №06/04/21 от 06 апреля 2021 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Объекты оценки	Недвижимое имущество (ст. 5 ФЗ №135) в составе: жилого дома площадью 77,2 м ² , кадастровый номер 61:01:0110401:1202 и земельного участка общей площадью 1600 м ² , кадастровый номер 61:01:0110401:561, расположенных по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14, и земельного участка общей площадью 1600 м ² , кадастровый номер 61:01:0110401:2455, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14А.
Имущественные права на объекты оценки	Собственник – Муниципальное образование «Новоалександровское сельское поселение».

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

Наименование подхода	Результат цифрами	Результат прописью, рублей
Затратный подход	-	Мотивированный отказ
Сравнительный подход	1 343 992	Один миллион триста сорок три тысячи девятьсот девяносто два
Доходный подход	-	Мотивированный отказ
Согласованный результат	1 343 992	Один миллион триста сорок три тысячи девятьсот девяносто два

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На основании обследования объектов оценки, анализа рынка жилой недвижимости, проведенных расчетов, оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость жилого дома площадью 77,2 м², кадастровый номер 61:01:0110401:1202 и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:561, расположенных по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14, и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:2455, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14А, по состоянию на 07 апреля 2021 года составляет:

1 343 992

(один миллион триста сорок три тысячи девятьсот девяносто два) рубля

в том числе:

Наименование	Площадь, м ²	Рыночная стоимость, руб.
Жилой дом, кадастровый номер 61:01:0110401:1202	77,2	406 200
Земельный участок, кадастровый номер 61:01:0110401:561, категория земель - земли населенных пунктов	1600,0	468 896
Земельный участок, кадастровый номер 61:01:0110401:2455, категория земель - земли населенных пунктов	1600,0	468 896
Итого:		1 343 992

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Результат оценки может быть использован для выставления объектов оценки на торги, если с даты составления отчёта об оценке до даты выставления объектов оценки на торги прошло не более 6 месяцев в соответствии с ФСО №1.

Оценщик,
действительный член НП «СМАО»

Н.С. Бахвалов

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	Недвижимое имущество (ст. 5 ФЗ №135) в составе: жилого дома площадью 77,2 м ² , кадастровый номер 61:01:0110401:1202, земельного участка общей площадью 1600 м ² , кадастровый номер 61:01:0110401:561 и земельного участка общей площадью 1600 м ² , кадастровый номер 61:01:0110401:2455, расположенных по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14.
Имущественные права на объекты оценки	Собственник – Муниципальное образование «Новоалександровское сельское поселение»;
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для консультирования заказчика.
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для выставления объектов оценки на торги.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием итогового результата	Результат оценки может быть использован для выставления объектов оценки на торги, если с даты составления отчёта об оценке до даты выставления объектов оценки на торги прошло не более 6 месяцев в соответствии с ФСО №1.
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	07 апреля 2021 г.
Срок проведения оценки	06 апреля 2021 г. – 07 апреля 2021 г.
Дата обследования объектов оценки	06 апреля 2021 г.
Дата составления отчёта	07 апреля 2021 г.
Порядковый номер отчёта	07/04/21
Основание для проведения оценки	Договор №06/04/21 от 06 апреля 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 ответственности 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 считается свободной от каких-либо претензий или правовых

ограничений, кроме оговоренных в правоустанавливающих документах и указанных в отчете об оценке.

- 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, информация 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 Исполнителя (оценщика) 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 до оценки 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 Новоалександровского сельского поселения Адрес: 346748, Ростовская область, Азовский район, хутор

	Новоалександровка, площадь Свободы, 3А. ОГРН 1056101024132 от 09.11.2005 г. ИНН/КПП 6101035850/610101001
в лице	главы Комарова Сергея Александровича, действующего на основании Устава.
СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	
Фамилия, имя, отчество	Бахвалов Николай Сергеевич
Серия и номер документа, удостоверяющего личность	Паспорт гражданина РФ 60 17 № 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 ППИ-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».
Независимость оценщика	Оценщик, Бахвалов Николай Сергеевич, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; оценщик не является кредитором физического лица – заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
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, Р/счёт № 40802810002500109230; Банк: ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" БИК: 044525999, город: Москва; Корр.счёт: 30101810845250000999.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об	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,

оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени участия в проведении оценки объекта оценки

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>Источники дополнительной информации:</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 осуществлял 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	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.im.ru/); http://www.g-n.ru/novosti/prognoz-rynka-nedvizhimosti-na-2015-god.html Данные агентств недвижимости «Альфа-Дон» (т. 300-09-09), «Парус» (т. 269-80-90), «Дон-МТ» (т. 227-05-00), «Нирлан» (т. 2-422-406), «Титул» (т. 290-75-75). Интернет сайт: http://www.dm-realty.ru , www.avito.ru , а также же иные источники информации, указанные по тексту Отчета.

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, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- копия выписки из ЕГРН на жилой дом от 13.02.2020 г.;
- копия выписок из ЕГРН на земельные участки от 16.02.2021 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 опечаток (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.
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.

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, пошлины, сборов; приватизация; конфискации; 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.

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

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. **Заплатный подход** – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа⁵.
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.

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.

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.

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** – подучение 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.

43. **Ликвидационная стоимость** – рыночная стоимость объекта при его вынужденной продаже, то есть денежная сумма, которая может быть получена от продажи объекта в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга в сравнении с определением рыночной стоимости.

7. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

В процессе оценочного исследования используются следующие принципы оценки:

- принцип альтернативности – каждая из сторон сделки имеет возможность выбора;
- принцип восстановления – стоимость объекта оценки определяется стоимостью аналога, способного заменить данный объект;
- принцип будущих преимуществ – предвидение будущих доходов объекта оценки определяет его сегодняшнюю цену;
- принцип изменчивости – предполагает учет социальных, экономических, политических, экологических, географических и других факторов, влияющих на уровень цены объекта оценки;
- принцип наилучшего и наиболее эффективного использования – предполагает учет сегодняшнего и будущего состояния и уровня использования объекта оценки;
- принцип конкуренции – предполагает, что, возможность извлекать доходы создает почву для конкуренции, а сверх доходов ведут к разрушительной конкуренции.

8. 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 сдавшим 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.

9. 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, обследование 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);
- фотографирование 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. № 611.

10. ИСПОЛЗУЕМЫЕ 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* 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

* Министерство экономического развития и торговли.

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»			

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 использующуюся 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

11. 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;
- 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 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;
- 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.

12. СОДЕРЖАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Данный отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов ФСО №№ 1,2,3 утвержденным приказом Минэкономразвития России от

20.05.2015 г. за №№ 297, 298, 299, ФСО №7 утвержденным 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.

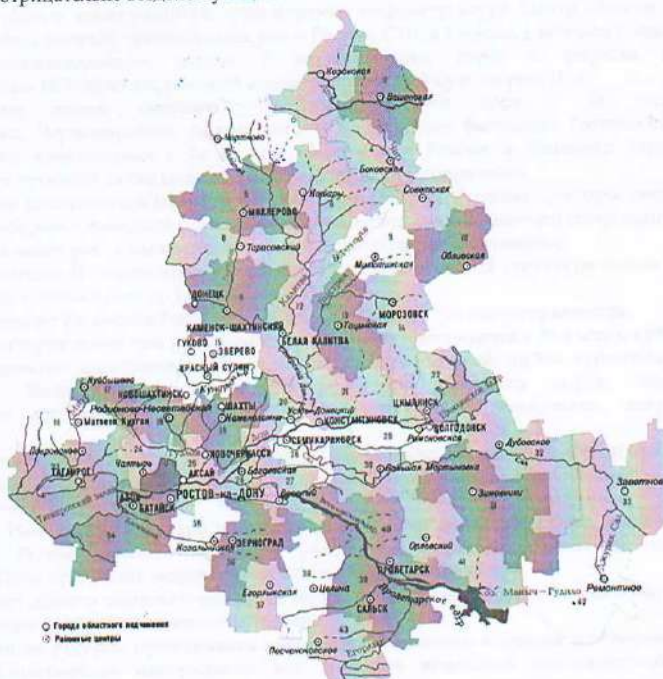
- Сравнительный подход — основан на применении принципа восстановления. Согласно ему для сравнения выбираются конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты, относительно недавно проданные на рынке.

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.

13. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ 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.



13.1. 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.

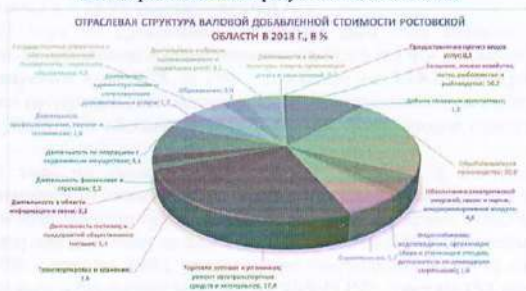
13.2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИКИ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Выгодное экономико-географическое расположение Ростовской области, развитая транспортная инфраструктура, высокая обеспеченность трудовыми ресурсами, отсутствие социальной напряженности исторически определили положение области как одного из крупнейших на юге страны центров многоотраслевой промышленности, развитого сельского хозяйства, науки, культуры. По объему валового регионального продукта (ВРП) Ростовская область в 2018 году находится на 13 месте среди регионов России.

В 2018 году ВРП области составил 1,4 трлн рублей и вырос на 2,0% по сравнению с 2017 годом за счет опережающего развития ключевых секторов экономики области – промышленного производства, сельского хозяйства, оптовой и розничной торговли.

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.

Валовой региональный продукт Ростовской области



13.3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ 2021 ГОДА

Оборот организаций по итогам января 2021 года составил 300,2 млрд рублей или 101,6% к уровню января 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; государственного управления и обеспечения военной безопасности; деятельности в области здравоохранения и социальных услуг; социального обеспечения; административной и сопутствующей деятельности дополнительных услуг.

Индекс промышленного производства области по итогам января 2021 года составил 120,5% по сравнению с январем 2020 года (в РФ – 97,5%).

Увеличение объемов отмечается по всем видам деятельности промышленного производства.

Добыча полезных ископаемых в январе 2021 года по сравнению с январем 2020 года увеличилась практически в 2 раза (в РФ – снижение на 7,1%). Положительная динамика сложилась за счет деятельности предприятий по добыче угля – рост на 78,8%. Объем отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами на предприятиях добывающего сектора составил 2,6 млрд рублей.

Рост объемов производства отмечается по виду деятельности «обрабатывающие производства» – на 18,4% (в РФ снижение – на 1%). Предприятиями обрабатывающих производств в январе 2021 года отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 59,4 млрд рублей, что составляет 70,9% совокупного объема отгруженной промышленной продукции. Выпуск продукции по сравнению с январем 2020 года увеличен на предприятиях по шестнадцати видам деятельности, на двенадцати из них темпы роста составили свыше 113,6%.

В машиностроительном секторе, где сформировано 18,6% общего объема отгруженной продукции обрабатывающих производств, по сравнению с январем 2020 года выросло производство электрического оборудования – в 2 раза (в РФ – снижение – на 2,1%); производство автотранспортных

средств, прицепов и полуприцепов – на 65,3% (в РФ – рост на 7%), производство прочих транспортных средств и оборудования – в 25,8 раза (в РФ – снижение на 0,4%). Больше, чем в январе 2020 года, изготовлено аппаратуры коммуникационной, аппаратуры радио- или телевизионной передающей; телевизионных камер; прочих приборов контрольных величин; универсальных электродвигателей переменного и постоянного тока; комбайнов зерноуборочных; двигателей гидравлических и пневматических; трансформаторов электрических; прицепов-цистерн и полуприцепов-цистерн для перевозки нефтепродуктов, воды и прочих жидкостей. Наряду с этим снижено производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки – на 7,2% (в РФ – снижение на 6,6%); производство компьютеров, электронных и оптических изделий на 20,1% (в РФ – рост на 16,9%).

В январе 2021 года по сравнению с январем 2020 года увеличено производство резиновых и пластмассовых изделий на 24% (в РФ – рост на 12%).

Индекс производства кокса, нефтепродуктов в январе 2021 года по сравнению с январем 2020 года составил 105,1% (в РФ – 91,8%).

Выросло производство химических веществ и химических продуктов – на 36%, производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, осталось на уровне января 2020 года (в РФ – рост на 9,2% и 74,9% соответственно).

За январь 2021 года по сравнению с январем 2020 года выросло производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования на 13,6% (в РФ – снижение на 6,2%), производство металлургической продукции – на 9,7% (в РФ – снижение на 3,1%). Предприятиями данных видов деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 8,8 млрд рублей, что обеспечило 14,8% объема отгруженной продукции обрабатывающих отраслей.

В январе 2021 года по сравнению с январем 2020 года в Ростовской области снижено производство кожи и изделий из кожи – на 2,2% (в РФ – снижение на 11,4%), а также снижены объемы обработки древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения на 12,2%. (в РФ – рост на 3,4%). При этом выросло производство одежды – на 31,3% (в РФ – рост на 3,9%), производство текстильных изделий на 15,3% (в РФ – рост на 11,5%), производство бумаги и бумажных изделий на 3,9% (в РФ – рост на 1%), выпуск полиграфической продукции и копирования носителей информации – на 22,4% (в РФ – снижение на 21,2%).

В январе 2021 года по сравнению с январем 2020 года объем производства прочей неметаллической минеральной продукции снижен на 6,3% (в РФ – снижение на 0,8%).

Индекс производства по виду деятельности «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» по итогам января 2021 года составил 118,8% к уровню января 2020 года (в РФ – 107,3%). Отмечается увеличение генерации электроэнергии на 21,2%, пара и горячей воды – на 29,2%, при этом отмечается снижения производства газообразного топлива – на 0,2%. Предприятиями этого вида деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 18,7 млрд рублей (в действующих ценах на 12,4% больше, чем за январь 2020 года) и сформировано 22,3% 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 2021 года составил 113,9% к уровню января 2020 года (в РФ – 110,7%). Предприятиями этого вида деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 3,1 млрд рублей и сформировано 3,7% 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 2021 года хозяйствами всех категорий произведено продукции сельского хозяйства на 6,8 млрд рублей, что на 1,8% меньше, чем за январь 2020 года.

Посеяно озимых зерновых культур – 2,9 млн га, из которых возшло 84,7%. План по внесению минеральных удобрений в первом полугодии 2021 года составляет 207,3 тыс. тонн в д.в. Обеспеченность на первое полугодие 2021 года составляет 117,5 тыс. тонн в д.в. (56,7% от потребности).

В январе 2021 года всеми категориями хозяйств произведено: молока – 46,3 тыс. тонн (100,1% к уровню января 2020 года), яиц – 95,7 млн штук (70,4% к уровню января 2020 года), мяса (скот и птица на убой в живом весе) – 20,7 тыс. тонн (104,9% к уровню января 2020 года).

Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе 2021 года составил 7,3 млрд рублей, что в 1,6 раза (в сопоставимых ценах) больше, чем в январе 2020 года (по России – 100,1%). Введено в эксплуатацию 65,7 тыс. кв. метров жилья.

Индекс потребительских цен в январе 2021 года к декабрю 2020 года составил 100,5%. Цены на продовольственные товары выросли на 0,8%, на непродовольственные товары – на 0,5%, на платные услуги населению – на 0,1%.

По итогам января 2021 года оборот розничной торговли составил 81,7 млрд рублей, что на 4,2% больше, чем в январе 2020 года (в среднем по России – снижение на 0,1%), оборот общественного питания – 3,2 млрд рублей и увеличился на 2,8% (в России – снижение на 11,9%). Объём платных услуг, оказанных населению Ростовской области в январе 2021 года, составил 18,9 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 3,2% меньше, чем в январе 2020 года (в среднем по России – снижение на 9,4%).

Среднемесячная заработная плата по полному кругу предприятий по оперативным данным за 2020 год составила 35 562,9 рублей, что на 5,3% больше, чем в 2019 году (в России – на 6,0%). Рост заработной платы наблюдался по всем основным видам деятельности.

Среднесписочная численность работников по полному кругу предприятий области в 2020 году по сравнению с 2019 годом снизилась на 1,1% и составила 1 039,2 тыс. человек.

По состоянию на 1 февраля 2021 года численность безработных составила 101,3 тыс. человек, что соответствует уровню регистрируемой безработицы 4,8%.

В ходе реализации мероприятий в январе 2021 года содействие в трудоустройстве было оказано 4 693 гражданам. Оплачиваемые общественные работы были организованы для 422 граждан.

На профессиональное обучение было направлено 66 безработных граждан.

На 01.02.2021 банк вакансий службы занятости содержал 63 863 вакансии, из них 62,7% – по рабочим профессиям.

По итогам 2020 года миграционная ситуация характеризуется ростом числа прибывших в Ростовскую область.

Их количество превысило число выбывших на 13 241 человека (в 2019 году наблюдался рост на 13 518 человек).

В 2020 году крупными и средними организациями области (по оперативным данным) получено 158,3 млрд рублей прибыли, что в 1,5 раза превысило уровень 2019 года. Убытки за 2020 год сократились в 4,2 раза.

Рост прибыли обеспечен предприятиями сельского хозяйства (в 6,1 раза); торговли (в 1,5 раза), строительства (на 9,9%); обрабатывающих производств (на 1,9%).

Удельный вес убыточных организаций по итогам 2020 года в общем количестве крупных и средних организаций составил 26,4% (по России – 29,4%).

Дебиторская задолженность крупных и средних организаций по состоянию на 1 января 2021 года составила 558,6 млрд рублей и уменьшилась за месяц на 3,8%. Просроченная задолженность за месяц сократилась на 5,9% и составила 26,5 млрд рублей.

Кредиторская задолженность по состоянию на 1 января 2021 года сложилась в объеме 742,4 млрд рублей, за месяц она сократилась на 1,6%. Просроченная задолженность за месяц уменьшилась на 2,7% и составила 135,0 млрд рублей.

13.4. 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,

Новомаргариново 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 (Кагальническое), 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;
Крутянское сельское поселение;
Кутейское сельское поселение;
Кулешовское сельское поселение;
Маргаритовское сельское поселение;
Новоалександровское сельское поселение
Обильненское сельское поселение;
Отрадовское сельское поселение;
Пешковское сельское поселение;
Рогожипское 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 является как единый агропромышленный комплекс. Валовое производство зерновых составляет 450-500 тыс. тонн в год. В хозяйствах ЗАО имени Дзержинского, СПК «Победа», ООО «Раздолье», ООО «КФХ Куряшко-1», ООО «Раздолье», ООО «Усадьба Вербицкого», КФХ Дорошенко Р.И., ИП Гречкин Г.В. урожайность зерновых «на круг» достигает 60-80 ц/га. Хозяйство «Эльбуди» 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 выплачиваетсяменная 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. Новополтавский.

Спорт, туризм

Наиболее крупными и значимыми спортивными сооружениями Азовского района являются: стадион «Лемар» (п. Овощной), универсальный спорткомплекс (с. Порт-Катон), комплекс спортивных 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 (бассейн отдыха «Бриз», «Ассоль» и др.), туристско-рекреационные комплексы «Олд Хаус» (Усть-Койсуг), «Балачий дозор» (Самарское), «Березка» (Пешково).

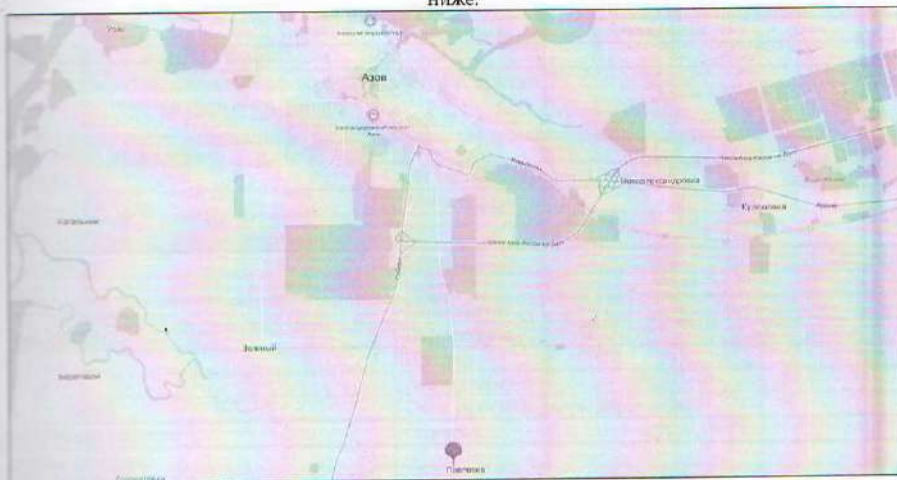
14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

06 апреля 2021 г. оценщиком лично, с собственником и с заказчиком проведено обследование имущества, представленного к оценке, включающее визуальный осмотр, выявление особенностей эксплуатации и фотографирование обнаруженных дефектов.

Объектами оценки является недвижимое имущество в составе жилого дома площадью 77,2 м², кадастровый номер 61:01:0110401:1202 и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:561, расположенных по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14, и земельного участка общей площадью 1600 м², кадастровый номер 61:01:0110401:2455, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка, ул.Азовская, 14А.

В настоящее время объекты оценки не эксплуатируются.

Схема ориентировочного расположения объектов оценки на карте Ростовской области представлена ниже:



Характеристики местоположения объектов оценки	
Территориальная зона	Ростовская область, Азовский р-н, х.Павловка
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность;	Жилой дом располагается в 20-ти минутах ходьбы до остановок общественного транспорта.