

Частнопрактикующий оценщик Кательва Андрей Михайлович

ИНН 614301252026

**Саморегулируемая Организация Ассоциация «Межрегиональный Союз
Оценщиков» № 1119 от 27 августа 2013г**

ОТЧЁТ №80/05/2021

**Об определении рыночной стоимости объекта недвижимости—
земельного участка с находящимся на нём зданием детского сада.**

Объект оценки и его адрес:

**Здание детского сада, площадь 431,7 кв. м, кадастровый номер 61:01::0010101:4332,
расположенного на земельном участке площадью 815 кв.м, кадастровый номер
61:01:0010101:7806, по адресу: Ростовская область, р-н. Азовский, село.
Александровка, ул. Советская, д.48**

Заказчик: Администрация Александровского сельского поселения

Дата оценки: 24.05.2021г.

Дата составления отчёта: 24.05.2021г.

г. Волгодонск 2021г.

Частнопрактикующий оценщик Кательва Андрей Михайлович

тел +7 961 325 78 57 e-mail: amk7676@mail.ru

Содержание

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	6
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	7
5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	8
6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.	10
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.	11
9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	13
11. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
12. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	20
13.1. Об итогах социально-экономического развития Ростовской области	20
13.2. Анализ рынка объекта оценки в Азовском районе	24
13.3. Исследование рынка производственной недвижимости в Азовском районе и селе Александровка	28
14. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
15. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ	32
15.1. Затратный подход к оценке	32
15.2. Сравнительный (рыночный) подход к оценке	32
15.3. Доходный подход к оценке и обоснованный отказ от его использования	33
16. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	34
17. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	40
18. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И РЕШЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	49
19. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	50
20. ПРИЛОЖЕНИЯ	51

Сопроводительное письмо

24.05.2021г

Глава Администрации Александровского
сельского поселения Генеральному директору

Хижняк Н. Л.

Уважаемая Наталья Леонидовна!

В соответствии с договором № 80/05/2021 от 24.05.2021г, Частнопрактикующий оценщик Кательва Андрей Михайлович, произвел определение рыночной стоимости объектов недвижимости – Здание детского сада, площадь 431,7 кв. м, кадастровый номер 61:01::0010101:4332, расположенного на земельном участке площадью 815 кв.м, кадастровый номер 61:01:0010101:7806, по адресу: Ростовская область, р-н. Азовский, село. Александровка, ул. Советская, д.48, для принятия управленческих решений собственником о возможной продаже.

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98г №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №1, №2 и №3, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСОН №1, ФСОН №2 и ФСОН №3), утверждёнными Приказом Минэкономразвития России от 10 июля 2015г. № 467.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта

Дата оценки: 24.05.2021г.

Анализ исходной информации и рыночных данных представлен в соответствующих разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений, юридическая экспертиза Отчёта не производилась, Оценщик исходил из законности указанных прав, а также отсутствия претензий или ограничений права собственности Заказчика, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не несет ответственности за возможность оспаривания вышеуказанных прав Заказчика на оцениваемые объекты.

Оценщик является членом Некоммерческого партнёрства «Межрегиональный Союз Оценщиков» (регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г, регистрационный

номер в реестре №1119). Гражданская ответственность застрахована на сумму 3 000 000 (три миллиона рублей) в обществе ООО «СК Согласие», полис №2021199-0819465/2000 от 18 декабря 2020г. Квалификационный аттестат по направлению оценочная деятельность недвижимость № 009670-1 от 12.04.2018г. Тел: +7 961 325 78 57

Полученные результаты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость- Здание детского сада; площадь 431,7 кв. м, кадастровый номер 61:01::0010101:4332, расположенного на земельном участке площадью 815 кв.м, кадастровый номер 61:01:0010101:7806, по адресу: Ростовская область, р-н. Азовский, село. Александровка, ул. Советская, д.48, по состоянию на 24.05.2021г., составляет:

Величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки округленно без НДС составляет:

790 000

(семьсот девяносто тысяч рублей).

из них стоимость здания детского сада: 350 000 (триста пятьдесят тысяч рублей)
и земельного участка: 440 000 (четырееста сорок тысяч рублей)

Оценщик

Кательва А.М.



1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объекты оценки – Здание детского сада, площадь 431,7 кв. м, кадастровый номер 61:01::0010101:4332, расположенного на земельном участке площадью 815 кв. м, кадастровый номер 61:01:0010101:7806, по адресу: Ростовская область, р-н. Азовский, село. Александровка, ул. Советская, д.48

Выписка из ЕГРН от 05.04.2021г №КУВИ-002/2021-31370350 на здание детского сада, кадастровый номер 61:01::0010101:4332

Выписка из ЕГРН от 05.04.2021г №КУВИ-002/2021-31366688 на земельный участок, площадь 815,0 кв. м. кадастровый номер 61:01:0010101:7806.

Предоставлен акт обследования №14 и заключение об аварийном состоянии №14 от 01.10.2014г, справки о балансовой стоимости и коммуникациях №292,293 от 24.05.2021г, техпаспорт МПТИ Азовского района от 13.04.2009г.

Общая информация, влияющая на область применения данного отчета:

Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Задача оценки:	Определить рыночную стоимость объекта оценки с учётом его состояния.
Дата проведения оценки	24.05.2021г
Дата определения стоимости объекта оценки:	24.05.2021г
Дата составления отчета:	24.05.2021г
Дата обследования объекта оценки:	24.05.2021г
Балансовая стоимость	Нет стоимости
Вид определяемой стоимости:	Рыночная

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование	Стоимость по данным	Стоимость по данным	Стоимость по данным сравни-	Рыночная
--------------	---------------------	---------------------	-----------------------------	----------

	затратного подхода (ЗП), руб.	доходного подхода (ДП), руб.	сравнительного подхода (СП), руб.	стоимость, руб.
Здание детского сада, площадь 431,7 кв. м, кадастровый номер 61:01::0010101:4332, расположенного на земельном участке площадью 815 кв. м, кадастровый номер 61:01:0010101:7806, по адресу: Ростовская область, р-н. Азовский, село. Александровка, ул. Советская, д.48	350 000	—	440 000	790 000

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

<i>Стоимость рыночная объектов недвижимости</i>	790 000 (семьсот девяносто тысяч рублей)
---	---

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки рыночной стоимости объектов оценки является договор на оказание услуг по оценке 80/05/2021 от 24.05.2021г.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	Здание детского сада, площадь 431,7 кв. м, кадастровый номер 61:01::0010101:4332, расположенного на земельном участке площадью 815 кв. м, кадастровый номер 61:01:0010101:7806, по адресу: Ростовская область, р-н. Азовский, село. Александровка, ул. Советская, д.48
Имущественные права на объект оценки:	Собственность
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки

Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки):	Предоставление данного отчета в распоряжение собственника объекта, для принятия решения о возможной продаже.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Не установлено
Вид стоимости:	Рыночная
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки):	24.05.2021
Срок проведения оценки:	24.05.2021г.
Границы интервалов стоимости	Без нахождения границ интервалов

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Данные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Заказчика оценки, оценщиков и юридического лица с которым оценщики заключили трудовой договор;

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;

Информация, использованная в процессе настоящей оценки, считается полученной из надежных источников, однако оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях;

Оценщиком не проводилась экспертиза правового положения объектов оценки, но принимаются во внимание факты, полученные из доступных источников;

Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание объекта оценки и его использование или за вопросы, связанные с анализом прав собственности на объект оценки. Данные права считаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально;

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки;

Оценщик не принимает на себя ответственность за сведения, предоставленные заказчиком. Ответственность за подобные данные, относящиеся к оцениваемому объекту, несет Заказчик оценки;

Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки справедливо только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта.

Запрещается публикация отчета целиком или по частям, ссылок на отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия

4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Изложенные в представленном отчете факты правильны и соответствуют действительности;

Проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах допущений и ограничительных условий, использованных оценщиком при проведении оценки, являющихся частью настоящего отчета;

Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;

Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;

Оценщиком было произведено обследование объекта оценки лично;

Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, а также не имеют 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;

Заключение о стоимости было получено, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, со Стандартами оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3) и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №1, №2 и №3, обязательными к

применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСОН[№]1,ФСОН[№]2 и ФСОН[№]3), утверждёнными Приказом Минэкономразвития России от 10 июля 2015г. № 467.

Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были выбраны оценщиками с наибольшей степенью использования их знаний и умений, и являются, на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;

Определенная рыночная стоимость объекта оценки признается действительной по состоянию на 24.05.2021г.

Оценщик



Кательва А.М.

5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процедура оценки рыночной стоимости объекта недвижимости включает в себя следующие этапы:

- визуальный осмотр объекта оценки и его окружения;
- сбор первичной информации о составе, размерах (площади, объемы) и эксплуатационных характеристиках объектов оценки;
- собеседование с представителями собственника объекта;
- изучение регионального рынка, к которому относятся объекты оценки;
- сбор информации о сделках и предложений на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки;
- оценка технического состояния и износа объекта;
- выбор соответствующих подходов и методов оценки для определения рыночной стоимости объекта;
- непосредственный расчет стоимости объекта оценки на основе выбранных подходов и методов оценки;
- обобщение результатов оценки, полученных различными методами оценки и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
- составление письменного отчета.

6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике и собственнике объекта оценки

Наименование	Администрация Александровского сельского поселения
Реквизиты организации	ОГРН 1056101023659 ИНН/КПП 6101035755/610101001, ОКПО 04228622, ОКАТО 60201805 ОТДЕЛЕНИЕ РОСТОВ-НА-ДОНУ БАНКА РОССИИ//УФК по Ростовской области г. Ростов-на-Дону Р/с 03231643606014055800 БИК 016015102 Глава Администрации Александровского сельского поселения Хижняк Наталья Леонидовна Телефон, факс (863) 429-61-88 Адрес электронной почты: sp01002-4@mail.ru
зарегистрирован	Юридический адрес: 346765, Ростовская обл., Азовский р-он, с. Александровка, ул. Советская, 70 Почтовый адрес: 346765, Ростовская обл., Азовский р-он, с. Александровка, ул. Советская, 70

Сведения об Оценщике

ОЦЕНЩИК	Кательва Андрей Михайлович Свидетельства серия ИНН 614301252026, Саморегулируемая Организация Некоммерческое Партнёрство «Межрегиональный Союз Оценщиков» № 1119 от 27 августа 2013г. Стаж работы в оценочной деятельности семь лет. Гражданская ответственность застрахована на сумму на сумму 3 000 000(три миллиона) рублей в обществе ООО «СК Согласие», полис №2021199-0819465/20 ОО от 18 декабря 2020г. Квалификационный аттестат по направлению оценочная деятельность № 009670-1 от 12.04.2018г. Тел: +7 961 325 78 57, e-mail: amk7676@mail.ru
---------	---

Сведения об организациях и специалистах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки - не привлекались

7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

Нижеследующие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Данные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Заказчика оценки, оценщиков и юридического лица с которым оценщики заключили трудовой договор;

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;

Информация, использованная в процессе настоящей оценки, считается полученной из надежных источников (от заказчика, с выездом оценщика на место), однако оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях;

Оценщиком не проводилась полная экспертиза правового положения объектов оценки, но принималось во внимание его отсутствие в кадастровом учёте;

Оценщик, в связи с анализом прав собственности на объект оценки, принимает во внимание эти факты, влияющих на проведение оценки и результаты оценки;

Оценщик не принимает на себя ответственность за сведения, предоставленные заказчиком. Ответственность за подобные данные, относящиеся к оцениваемому объекту, несет Заказчик оценки;

Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки справедливо только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта.

В рамках настоящей оценки обмер площадей и строительных объемов объекта не осуществлялся. Данные о площадях и строительных объемах приняты на основе представленных Заказчиком документов и со слов Заказчика.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете

Запрещается публикация отчета целиком или по частям, ссылок на отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия.

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

1. Задание на оценку к договору № 80/05/2021 от 24.05.2021г
2. Выписка из ЕГРН от 05.04.2021г №КУВИ-002/2021-31370350 на здание детского сада, кадастровый номер 61:01::0010101:4332, Выписка из ЕГРН от 05.04.2021г №КУВИ-002/2021-31366688 на земельный участок, площадь 815,0 кв. м. кадастровый номер 61:01:0010101:7806, Акт обследования №14 и Заключение об аварийном состоянии №14 от 01.10.2014г, справки о балансовой стоимости и коммуникациях №292,293 от 24.05.2021г, Техпаспорт МПТИ Азовского района от 13.04.2009г.
3. Реквизиты Заказчика
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 (с изм. на дату проведения оценки). Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО орт земельного №3) и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №1, №2 и №3, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3), утверждёнными Приказом Минэкономразвития России от 10 июля 2015г. № 467.
5. Грибовский С. Оценка доходной недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 336 с.;
6. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.
7. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. – М.: КНОРУС, 2008. – 344с.
8. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости: учебно-практическое пособие. М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2005. – 238с.
9. Лейфер Л.А. Оценка жилой недвижимости 2016г Н-Новгород том 4.
10. Сборник УПСС С. А. Табакова Ко-инвест 2016г.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Задание на оценку к договору № 80/05/2021 от 24.05.2021г
2. Выписка из ЕГРН от 05.04.2021г №КУВИ-002/2021-31370350 на здание детского сада, кадастровый номер 61:01::0010101:4332, Выписка из ЕГРН от 05.04.2021г №КУВИ-002/2021-31366688 на земельный участок, площадь 815,0 кв. м. кадастровый номер 61:01:0010101:7806, Акт обследования №14 и Заключение об аварийном состоянии №14 от 01.10.2014г, справки о балансовой стоимости и коммуникациях №292,293 от 24.05.2021г, Техпаспорт МПТИ Азовского района от 13.04.2009г.
3. Реквизиты Заказчика

10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

В рамках данного отчета оценщиком применяются стандарты оценки ФСО №1 («Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»), ФСО №2 («Цель оценки и виды стоимости»), ФСО №3 («Требования к отчету об оценке»), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №1, №2 и №3, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3), утверждёнными Приказом Минэкономразвития России от 10 июля 2015г. № 467.

11. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ – объект гражданского права, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность участия в гражданском обороте.

ЦЕНА – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

СТОИМОСТЬ – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

ОЦЕНЩИК – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков, застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в российской

Федерации» №135-ФЗ и обладающее подготовкой, опытом, квалификацией, необходимой для ведения оценочной деятельности.

ПОДХОД К ОЦЕНКЕ – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

МЕТОД ОЦЕНКИ – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ – документ, содержащий обоснованное мнение оценщика о стоимости объекта оценки.

ДАТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ) – календарная дата по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ — интерпретация общих экономических законов для целей оценки недвижимости. Они включают:

ПРИНЦИП АЛЬТЕРНАТИВНОСТИ гласит, что наличие альтернатив у продавца или покупателя влияет на цену объекта.

ПРИНЦИП ВКЛАДА гласит, что включение любого дополнительного актива в систему предприятия экономически целесообразно, если получаемый прирост стоимости предприятия больше затрат на приобретение этого актива.

ПРИНЦИП ЗАМЕЩЕНИЯ гласит, что максимальная стоимость актива определяется самой низкой ценой или затратами на приобретение (строительство) другого актива эквивалентной полезности.

ПРИНЦИП КОНКУРЕНЦИИ гласит, что при оценке объекта собственности необходимо учитывать степень конкурентной борьбы в данной отрасли в настоящее и будущее время.

ПРИНЦИП ОЖИДАНИЯ (ПРЕДВИДЕНИЯ) гласит, что стоимость объекта определяется текущей стоимостью дохода или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения данным предприятием, т.е. во сколько сегодня оцениваются прогнозируемые будущие выгоды.

ПРИНЦИП ПРЕДЕЛЬНОЙ ПРОДУКТИВНОСТИ (ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТИ) гласит, что чистая отдача производства имеет тенденцию увеличиваться быстрее темпа

роста затрат при добавлении ресурсов к основным факторам производства до достижения определенной точки, после чего растет замедляющимися темпами.

ПРИНЦИП ПРОГРЕССИИ гласит, что рыночная цена объекта будет повышаться в результате функционирования соседних объектов, обеспечивающих улучшение инфраструктуры.

ПРИНЦИП РЕГРЕССИИ гласит, что рыночная цена предприятия наиболее вероятно не будет опережать его реальную себестоимость и будет ниже реальных затрат на его формирование при излишних улучшениях применительно к данным рыночным уровням.

ПРИНЦИП СООТВЕТСТВИЯ гласит, что объекты, не соответствующие требованиям рынка по оснащенности производства, технологии, уровню доходности и т.д., скорее всего будут оценены ниже среднего.

ПРИНЦИП СПРОСА и ПРЕДЛОЖЕНИЯ гласит, что на стоимость объекта влияют изменения рыночной ситуации, так как рынок на любые оцениваемые активы практически не бывает в состоянии равновесного спроса и предложения, а формируется рынок продавцов или рынок потребителей.

ЗАТРАТЫ – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

СРОК ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – время с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по

основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ – является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ – итоговая величина стоимости объекта оценки.

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности определяется для целей налогообложения)

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, недвижимым имуществом признаются земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – движимым имуществом признаются все вещи, не относящиеся к недвижимости, не попадающие под классификации недвижимого имущества.

ИЗНОС ИМУЩЕСТВА – снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

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

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС ИМУЩЕСТВА – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

ВНЕШНИЙ (ЭКОНОМИЧЕСКИЙ) ИЗНОС ИМУЩЕСТВА – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

УСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

НЕУСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

магазин «Магнит», магазин «Пятёрочка». Объект оценки находится в массиве из расположенных рядом индивидуальных жилых домов. Место в сельской среде хорошее (вдоль дороги).

Количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Имущественные права	Собственность не зарегистрирована
Обременения, связанные с объектом оценки	Не обнаружены
Собственник объекта оценки	Администрация Александровского сельского поселения
Информация о текущем использовании	Не используется (аварийное состояние)

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в объект оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Характеристика здания склада:

- Год постройки здания неизвестен, строительный объём 1962,0м³
- Этаж 1

Износ 88% (ветхое)

Показатель	Значение	Состояние
1. Наружные стены (материал)	Кирпич	Неудовлетворительное Состояние (просадки, трещины, с выпаданием элементов)
2. Перегородки (материал)	Кирпич	Неудовлетворительное Состояние (трещины)
3. Перекрытия (материал), 3.1. Крыша (материал)	Деревянные. Шифер.	Неудовлетворительное состояние (трещины, ослабление крепления) Неудовлетворительное Состояние (ослабление крепления)
4. Полы	Деревянные	Неудовлетворительное Состояние (гниль)

Показатель	Значение	Состояние
5. Фундаменты	Бутово-ленточный	Неудовлетворительное Состояние (осадка)
5. Проемы: Дверные Оконные	Простые (деревянные)	Неудовлетворительное Состояние (нет остекления, гниль)
6. Отделка стен	Обои, побелка, покраска	Трещины
7. Вид отопления	Нет	Отопительная печь разрушена полностью.
8. Инженерные системы	Нет	Инженерные системы разрушены или отсутствуют.

Характеристика Здания детского сада и земельного участка:

Показатель	Значение ед или м2
Количество помещений:	20
Этажность здания:	1
Площадь, строительный объём	431,7 м2, 1962 м3
Высота помещений	H=3,55 м
Отделка внутри здания	Трещины
Состояние здания	Аварийное
Площадь участка	815,0 м2
Форма, рельеф	Прямоугольный, ровный
Коммуникации	Электричество и вода по меже

Данные взяты на основе техпаспорта, предоставленного заказчиком. Прочих факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, и существенно влияющих на его стоимость не выявлено.

13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

13.1. Информация

об итогах социально-экономического развития Ростовской области
за январь- март 2021 года

<https://www.donland.ru/result-report/1032/>

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, деятельность 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).

Объем 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%. **Объем 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 800 граждан. Оплачиваемые общественные работы были организованы для 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.

13.2. Краткая характеристика Азовского района и анализ рынка объектов оценки

Азовский район входит в число муниципальных образований Ростовской области, обладающих наиболее высоким инвестиционным потенциалом. Приазовье как инвестиционно-активная территория имеют все необходимые условия для привлечения новых инвестиций и развития промышленности. На территории района образован Новоалександровский индустриальный парк - территория интенсивного экономического развития, реализованный в форме частно-государственного партнёрства согласно закону об экономическом развитии в Ростовской области. Новоалександровский индустриальный парк занимает площадь 182,7 га, находится в 20 км от Ростова-на-Дону. На сегодня в районе реализуются несколько крупных инвестиционных проектов с существенным объемом инвестиций

Жилищное строительство

В районе успешно ведется жилищное строительство. За последние десять лет в 3,2 раза выросли объемы вводимого жилья, которые в 2010 году составили 47,8 тыс. кв. м. (103,2% к 2009 году). Жилищное строительство развивается как в части социального

жилья, так и элитного коттеджного строительства. На территории Елизаветинского сельского поселения ведется строительство комплекса, состоящего из 850 малоэтажных жилых домов усадебного типа с развитой инженерной и социальной инфраструктурой поселок - «Беловодье». Стоимость проекта - около 7 млрд. руб. В соответствии с районной долгосрочной целевой программой «Обеспечение жильем молодых семей» в 2010 г. 8 семей получили субсидии на приобретение жилья в сумме 3,75 млн. руб.

Малый бизнес

В районе успешно развивается малый бизнес и торговля. Розничную торговлю осуществляют 484 предприятия, эффективно работает система Потребкооперация. Организована работа 14 ярмарок и 3 розничных универсальных рынков; открылось 15 новых объектов торговли. Оборот розничной торговли за 2019 год составил 3 млрд. 860 млн. руб., индекс физического объема – 13,8%. Осуществляют свою деятельность 118 предприятий общественного питания, с общим количеством посадочных мест 4407. Оборот общественного питания в 2010 году составил 232,9 млн. руб., индекс физического объема – 101,8%. Бытовые услуги населению оказывают 160 предприятий. Администрацией района в отношении малого предпринимательства проводится политика, направленная на создание условий для его стабильного развития. В частности, осуществляются мероприятия по преодолению административных барьеров, снижению финансовой нагрузки и развитию финансово-кредитных отношений. Для поддержки стартующего бизнеса было выделено 5,9 млн. руб бюджетных средств. Профинансировано 69 предпринимательских проектов, создано более 100 рабочих мест.

Большое внимание в районе уделяется развитию коммунальной и инженерной инфраструктуры.

Главная отрасль экономики района — сельское хозяйство. Сельскохозяйственным производством в районе занято 29 сельхозпредприятий, 169 крестьянских (фермерских) хозяйств и 11656 личных подсобных хозяйств.

В районе возделывают озимую пшеницу и подсолнечник, в меньших объёмах — озимую рожь, яровую пшеницу и ячмень, кукурузу на зерно, просо, зернобобовые и кормовые культуры. Площадь сельскохозяйственных угодий в районе составляет 136,3 тыс. га.

Основной отраслью экономики Азовского района является сельское хозяйство.

В 2019 году в Азовском районе собран рекордный урожай зерновых культур 610,2 тыс. тонн. Валовой сбор ранних зерновых и зернобобовых культур составил 573,7 тыс. тонн, при средней урожайности -53,5 ц/га. Валовой сбор основной продовольственной культуры озимой пшеницы составил 503,7 тыс. тонн, средняя урожайность — 56,1 ц/га. Достигнутый урожай самый высокий за всю историю Азовского района. Наивысшая урожайность зерновых в текущем году получена в СПК «Победа» - 82,4 ц/га, ООО «Раздолье» - 64,0 ц/га, ООО «Благодарное-А» -63,5 ц/га, ЗАО имени Дзержинского – 62,5 ц/га. Среди малых форм хозяйствования лидируют ИП Дорошенко Руслан Ильич глава К(Ф)Х -77,4 ц/га, ИП Гречкин Г.В. —глава К(Ф)Х -75,1 ц/га, КФХ «Косивченко С.Ф.» - 69,4 ц/га.

Объем производства подсолнечника составил 85,4 тыс. тонн, средняя урожайность - 25,2 ц/га; картофеля - 46,7 тыс. тонн, средняя урожайность - 216,4 ц/га; овощей - 84,7 тыс. тонн, средняя урожайность - 300,9 ц/га. В районе два тепличных комплекса. Под теплицами занято 6,3 га.

Промышленность

Все большую значимость в экономике Азовского района приобретает промышленность. По основным видам промышленного производства темпы роста отгрузки товаров, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям составили: добыча полезных ископаемых - 129,6 %; обрабатывающие производства - 119,9 %; обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - 108,1 %; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 107,1 %.

Индекс промышленного производства составил - 94,5%.

Положительная динамика наблюдается по производству воды питьевой, в том числе, газированной, комбикормов, газа природного, смесей асфальтобетонных.

Ведущее место в отраслевой структуре промышленности Азовского района занимает крупное и высокотехнологичное предприятие по производству безалкогольных напитков - филиал ООО «Кока-Кола ЭйчБиСиЕвразия». На сегодня завод «Кока-Кола» в Азовском районе выпускает 66 видов продукции. В их числе, безалкогольные газированные напитки Coca-Cola, Coca-Cola Zero, Sprite, Fanta, тоник Schweppes, вода BonAqua, холодный чай Nestea, соки и нектары «Добрый», энергетический напиток Burn. Ассортимент постоянно расширяется, добавляя новые вкусы. В технологическом процессе задействовано 5 производственных линий. Напитки производятся во всех видах упаковки, кроме, стекла. Мощность завода составляет 450 млн.литров напитков в год. По результатам рейтинга филиал ООО «Кока-Кола ЭйчБиСиЕвразия» в х.Новоалександровка стал самым эффективным в России.

Стабильно работает филиал «Провими-Азов»- ООО «Провими» по производству кормов для животных, которое входит в число лучших предприятий страны, специализирующихся на производстве престартерных кормов и специальных кормовых добавок для скота и птицы. На предприятии осуществлена реконструкция и модернизация производства, позволяющая применять передовые технологии. В Азовском районе премиксный завод оснащен самым современным технологическим оборудованием фирмы «Van Aarsen», способный выпускать все виды премиксов и других витаминно-минеральных кормовых смесей любого заданного состава.

Устойчивые темпы производства демонстрируют малые промышленные предприятия: ООО «Рыбхоз «Социалистический путь», ООО «Азовский лакокрасочный завод», ООО «Резон - А», ООО «ССРЗ «Обуховский», ООО «Актив» и другие предприятия.

Инвестиции

Азовский район является инвестиционно-активной территорией. По итогам рейтинговой оценки деятельности муниципалитетов Ростовской области в части

привлечения инвестиций в основной капитал Азовский район по итогам 2019 года занимает лидирующие позиции среди муниципальных районов Ростовской области.

В Азовском районе продолжает развиваться жилищное строительство. Ежегодно в эксплуатацию более 87 тыс. кв. метров общей площади жилья.

В рамках реализации меморандума о сотрудничестве, подписанного между Губернатором Ростовской области В.Ю. Голубевым и руководством французской компании «Луис Дрейфус Восток» на **Петербургском международном экономическом форуме**, в мае 2017 г. введен в эксплуатацию зерновой терминал. В настоящее время новое предприятие ООО «Агропорт «Устье Дона» успешно осуществляет деятельность, создано 80 рабочих мест, привлечено в экономику района 2 млрд. рублей инвестиций.

В августе 2017 года введен в эксплуатацию завод по производству технических газов ООО «Эйр Продактс Газ». Создано 50 рабочих мест, привлечено в экономику района 1,6 млрд. рублей инвестиций. Завод начал производство полного цикла ассортимента промышленных газов: кислород, аргон, азот.

Перспективы увеличения объема инвестиций в основной капитал в Азовском районе ожидаются в ходе реализации ряда инвестиционных проектов:

- в пос. Овощной выращивание грибов по инновационной технологии со строительством шампиньонного комплекса ООО «Грибов-Дол», стоимостью 500 млн. руб., предполагает создание 150 рабочих мест.

- строительство ветроэлектростанции компанией ООО «Энел Рус Винд Азов» предварительной стоимостью 9,5 млрд. руб. Ввод в эксплуатацию ветроэлектростанции и поставка электроэнергии на оптовый рынок намечена на 2020 год;

- ведутся подготовительные работы по реконструкции железнодорожно-водной перевалочной базы нефтепродуктов ООО «ДонТерминал»;

- строительство перегрузочного комплекса контейнерных грузов ООО «Уют», в рамках реализации меморандума, подписанного на Международном инвестиционном форуме «Сочи-2015» с объемом инвестиций 1,1 млрд. руб. В настоящее время ведется строительство первой очереди объекта;

- масштабным инвестиционным проектом признан пилотный проект по строительству транспортно-логистического терминала по обработке и перевалке сельскохозяйственной продукции на территории промышленной зоны Кагальницкого сельского поселения ООО «Азовский Морской Терминал». Предварительная стоимость инвестиционного проекта – 3,0 млрд руб. Строительные работы на земельном участке планируются в 2018 году. Ввод в эксплуатацию Азовского морского терминала намечен на 2022 год.

В стадии проработки находятся инвестиционные проекты на размещение завода по глубокой переработке сои и портово-производственного комплекса по приемке и отгрузке судовых партий растительных масел, а также производству и переработке масел и жиров для потребностей пищевой промышленности.

По состоянию на 01.07.2020 года на учет в целях бесплатного получения земельных участков поставлено 1266 семей. В 1 полугодии 2020 года многодетным гражданам Волгодонска предоставлено 55 земельных участков.

По состоянию на 01.07.2020 года на учете для получения земельного участка состояло 40 семей. Всего в общую долевую собственность гражданам, имеющим трех и

более детей, и членам их семей для строительства индивидуальных жилых домов за период с 2012 года по 01.07.2020 Администрацией города Волгодонска предоставлено 1207 земельных участков.

13.3. Исследование рынка недвижимости села Александровка.

Микро факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

Факторы, влияющие на цены предложений на рынке недвижимости.

Наиболее важным ценообразующим параметром любой недвижимости является ее **местоположение**. Если в городе сформировались районы с высокой или низкой ценой на землю, то можно не сомневаться, что стоимость жилья в этих районах также будет подчиняться этой дифференциации. Недаром алгоритм профессиональной оценки здания или земельного участка, всегда начинается с анализа ее местоположения.

Все остальные влияющие на стоимость квадратного метра жилой недвижимости, являются вторичными по отношению к местоположению.

Класс (тип) здания. Этот параметр является вторым по значимости после местоположения.

Класс и состояние отделки. Отделку можно оценить следующим образом: простая, улучшенная. Состояние отделки описываются такими типовыми состояниями как «новая», «отличная» «ремонт не требуется», «Хорошее», «требуется косметический ремонт» и «удовлетворительное» требуется капитальный ремонт. Понятно, что чем выше класс отделки и лучше ее состояние, тем дороже будет стоить недвижимость.

Также другими ценообразующими параметрами зданий этого типа являются: состояние физическое, обеспеченность коммуникациями и подъездными путями, наличие отопления, отдельно стоящее здание или смежное с другим, площадью здания, его этажностью и высотой.

Существует скидка на **торг** (уторгование), имеющих место в процессе переговоров по продаже недвижимого имущества. Отсутствие открытых данных по ценам сделок не позволяют сопоставить цены предложений с конечными результатами продаж. Особенностью данной характеристики является то, что непосредственное получение первичной информации для их определения сопряжено с техническими трудностями. Дело в том, что отсутствие открытых данных по ценам сделок не позволяют сопоставить цены предложений с конечными результатами продаж. Поэтому определить размеры скидок по отдельным сделкам на практике не представляется возможным. Поэтому

единственным возможным источником информации о таких скидках могут служить риэлтерские компании.

Факторы, влияющие на величину скидки на торг: Внешние факторы (сроки экспозиции подобных объектов; количество подобных предложений; соотношение спроса и предложения на сегменте) Факторы, относящиеся непосредственно к объекту (престижность, местоположения объекта; наличие/отсутствие каких либо дополнительных удобств у объекта; окружение объекта ликвидность объекта для конкретного рынка (например, наличие дорогого ремонта на неактивном рынке, или значительная площадь объекта).

Анализ объявлений и выводы:

Было проведено на основе данных от риэлторских фирм и объявлений в интернете. Для этого эксперт искал предложения по зданиям детских садов. В результате было выявлено, что продажи таких зданий (такого назначения) не существует, само здание находится на земельном участке (коммерческого, торгового назначения, общественного питания). На здание оформлено право собственности, само здание в аварийном состоянии. В силу этих причин, здание детского сада, расположенное на земельном участке (коммерческого, торгового назначения, общественного питания), оценщик полагает, что необходимость в исследовании рынка недвижимости села Александровка отсутствует, по причине отсутствия предложений. Оценщик решил обследовать рынок предложений земельных участков коммерческого назначения в Азовском и близлежащих районах Ростовской области. Продажи зданий детского сада на земле коммерческого назначения, оценщик не встречал по своему опыту.

Земельные участки

https://www.avito.ru/azov/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1410585415

https://www.avito.ru/kagalnik/zemelnye_uchastki/uchastok_75_ga_promnaznacheniya_1481193970

https://www.avito.ru/azov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_1568375884

https://www.avito.ru/azov/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_2146764670

https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_420_ga_promnaznacheniya_2102213790

https://www.avito.ru/azov/zemelnye_uchastki/uchastok_109_ga_promnaznacheniya_2155903400

https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_sot._promnaznacheniya_1933550494

https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_158_ga_promnaznacheniya_1911377197

https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_41_ga_promnaznacheniya_2148173973

https://www.avito.ru/samarskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_2092097045

https://www.avito.ru/kirovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_1837031283

https://www.avito.ru/oblivskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._promnaznacheniya_2133063004

Предложения по жилым объектам – земельным участкам площадь за май 2021 год (земельные участки от 3,0-7500,0 соток) . В результате получена следующая выборка, по которой можно судить о средних ценах на участки в данной местности.

Таблица №1

№	Площадь м2 земельный участок	Цена Сделки	Удельная цена сделки руб/м2	Местоположение
1	20000	12 000 000	600	Г. Азов, ул. Победы
2	750000	250 000 000	333	Г. Азов, Кагальницкое шоссе
3	1000	1 520 000	1520	Г. Азов
4	1000	500 000	500	Г. Азов, вдоль трассы Азов-Ростов
5	42000	8 120 000	193	Пос. Овощной, ул. Максима Горького 7
6	10900	21 800 000	2000	Г. Азов, рядом пер. Западный
7	350	5 000 000	14 285	Азовский район, пос. Суходольск
8	158000	39 500 000	250	Азовский район, пос. Суходольск, кл. Центральная
9	41000	13 000 000	320	Азовский район, с. Самарское
10	7000	2 500 000	357	Азовский район, х. Ельбузд
11	5000	1 500 000	300	Кагальницкий район, пос. Берёзовая Роща
12	300	250 000	830	Ст. Обливская, ул. Гагарина
	Среднее значение		1791	
	Максимальное значение		14 285	
	Минимальное значение		193	

14. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

В соответствии с ФСО №1 при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

АННЭИ определяет наиболее доходное использование свободного ЗУ и ЗУ с существующими улучшениями. При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта использовались четыре основных критерия анализа

Физическая возможность. Физическая возможность возведения сооружения с целью наилучшего и оптимального использования на рассматриваемом участке.

Юридически допустимым. Рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т.п.

Экономическая целесообразность. Рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества.

Максимальная доходность. Рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы влияния, учитываемые при проведении АННЭИ: местоположение, действующие правила землепользования, существующее окружение, топографические и почвенные характеристики, частные ограничения и сервитуты, нормы зонирования, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, степень износа существующих строений, СНИПы, долгосрочные договора аренды, стоимость и сроки строительства, рыночные данные по купле-продаже, аренде и их динамика во времени, кадастровые стоимости ЗУ и т.д.

АННЭИ определяется для застроенного земельного участка и для земельного участка в предложении отсутствия имеющейся застройки.

В настоящем отчёте наиболее эффективное использование объекта оценки анализировалось, т.к. в этой зоне села Александровка и по местоположению (находится вдоль главной дороги, а также назначение земельного участка (объекты торгового

назначения, предприятия общественного питания. Явного несоответствия объекта оценки его существующему использованию имеется. При этом оценка с учетом изменения целевого назначения объекта должна проводиться, если такое назначение уже определено и явно".

Согласно вышеизложенного для дальнейших расчётов рыночной стоимости оцениваемых объектов принимается его текущее использование в качестве здания переоборудованное под коммерческую деятельность при условии его постановки на кадастровый учёт и капитального ремонта.

15. Общая методика исследования

Определение рыночной стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемых объектов. Для расчета рыночной стоимости объектов оценки традиционно используются три основных подхода к оценке: **затратный подход к оценке; сравнительный подход к оценке; доходный подход к оценке.**

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости объекта.

15.1. Затратный подход к оценке

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Согласно затратному подходу стоимость объекта недвижимости определяется как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости воспроизводства или замещения улучшений с учетом накопленного износа

В свою очередь, эксперт считает, что возможен расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа. Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов за использование затратного подхода, оценщик принял решение **о применении затратного подхода в рамках данного отчёта по отношению к зданию детского сада.**

15.2. Сравнительный (рыночный) подход к оценке и обоснованный отказ от его использования

При использовании сравнительного подхода эксперт предпринимает следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);

2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов эксперт использует данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению эксперта, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

На момент проведения оценки на рынке не предлагалось аналогов сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Но не маловажно, что здание детского сада расположено на земельном участке также включённого в задание на оценку и имеющий определённый вес в рыночной стоимости всего объекта. Ввиду весомости приведённых выше доводов Эксперт посчитал необходимым **применить сравнительный подход** в рамках данного отчёта. Поэтому сравнительный подход был применён в расчётах стоимости земельного участка.

Согласно подходу сравнительного анализа продаж, стоимость объекта оценки определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между объектом оценки и аналогами.

15.3. Доходный подход к оценке и обоснованный отказ от его использования

Доходный подход к оценке - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Согласно данному принципу, типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в

обмен на право получать будущую прибыль от сдачи ее в аренду и от последующей продажи. Так как нет рынка сдачи детских садов в аренду, учитывая их состояния практически не существует из-за отсутствия спроса. Учитывая выше приведенные аргументы доходный подход был исключен из расчетов.

В связи с вышеизложенным, Оценщиком сделан вывод о невозможности использования доходного подхода для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

16. Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов, рациональный покупатель не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

1. Изучается состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее подходящие по своим характеристикам к оцениваемому объекту. Еще одним условием является то, что эти сопоставимые объекты должны быть проданы недавно.
2. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый аналог сравнивается с оцениваемым.
3. Вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов в зависимости от степени их отличия от оцениваемого объекта.
4. Согласовываются скорректированные цены объектов – аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

16.1. Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать документально подтвержденные данные о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствует

свободный доступ к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости. Поэтому Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При использовании рыночного подхода следует правильно определить элементы и единицы сравнения оцениваемого и сопоставимых объектов. При оценке земельных участков, зданий основными единицами сравнения, как правило, является цена за единицу общей площади дома.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам, то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравниваемых объектов недвижимости.

В оценочной практике существуют 9 основных групп элементов сравнения, которые должны учитываться при использовании метода сравнения продаж:

1. Передаваемые права собственности;
2. Условия финансирования;
3. Условия продажи;
4. Рыночные условия;
5. Местоположение;
6. Физические характеристики объекта;
7. Экономические характеристики объекта;
8. Использование объекта;
9. Наличие дополнительных компонентов стоимости.

Последовательность применения корректировок имеет ряд особенностей:

- ✓ соблюдение указанной последовательности первых четырех элементов сравнения;
- ✓ для них же, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново;
- ✓ последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

16.2. Внесение поправок

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает. Величина корректировок определяется оценщиком экспертным методом, на основе своего опыта и справочников оценщика.

Передаваемые права, финансовые условия и условия продажи всех аналогов предполагаются типичными рыночными (без обременений, без учета каких бы то ни было скидок, рассрочек и т.п.)

Наличие дополнительных компонентов стоимости.

Опрос специалистов рынка недвижимости показал, что цены предложения, как правило, не бывают окончательными. В процессе торга между продавцом и покупателем цена предложения снижается. Если цена предложения не была изначально существенно завышена продавцом, (а такая ситуация практически не существует, если сделка происходит через агентство) то типичная скидка с цены предложения составляет интервал 2-15%. В расчетах принято значение поправки на уторговывание равное 10%,

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведённых расчётов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. При этом нужно проверить все расчёты скорректированных величин и провести их согласование путём расчёта (среднеарифметической величины).

Рассчитанная среднеарифметическая величина является вероятной ценой продажи объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах.

На момент проведения оценки на рынке земельных участков села Александровка предлагалось несколько объектов под ИЖС, поэтому оценщик изучил предложения земельных участков коммерческого назначения в Азовском районе Ростовской области:

На рынке земельных участков под коммерческое назначение в открытом доступе, мною использовались данные рынка, с дальнейшим проведением соответствующих корректировок:

Таблица №2 (все данные из авито. ru на 24.05.2021г)

№	Площадь (м2) земельного	Цена Предложения руб	Время подачи объявления	Местоположение

	участка			
1	41 000,0	13 000 000	Май 2021г	Село Самарское,
2	5000,0	1 500 000	Май 2021г	Кагальницкий район, пос. Берёзовая Роща

В результате анализа таблица №1 проведённого на рынке Азовского и близлежащих районов были выбраны соответствующие объекту оценки объекты аналоги, и проведены соответствующие расчёты, которые представлены в таблицах ниже

Таблица №3 основных характеристик по сравнимым продажам Земельный участок (земли поселений). Площадь 815,0 кв. м, на 24.05.2021г:

Наименование показателя	Ед.изм	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
Источник информации			www avito.ru см приложение	www avito.ru см приложение
Наименование объектов	Шт.	Земельный участок (земли поселений) 8,15 сотки	Продам участок 410 соток	Продам участок 50,0 соток
Цена предложения	Руб.		13 000 000	1 500 000
Уторговывание			Да	Да
Коэффициент корректировки	Доли ед.		-0,9	-0,9
Скорректированная стоимость	Руб.		11 700 000	1 350 000
Общая площадь	Кв м	815	41 000	5 000
Цена предложения	Руб/кв.м		285	270
Дата предложения			Май 2021г	Май 2021г
Коэффициент корректировки	Доли ед.		0	0
Скорректированная стоимость	Руб.		285	270

Местоположение		Село Александровка	Село. Самарское	Кагальницкий р-н, пос. Берёзовая Роша
Коэффициент корректировки	Доли ед.		0	1,27
Скорректированная стоимость	Руб.		285	343
Общая площадь	Кв м	815	41 000	5000
Коэффициент корректировки	Доли ед.		1,38	1,38
Скорректированная стоимость	Руб.		393	473
Земли населённых пунктов		Да	Да	Да
Коэффициент корректировки	Доли ед.		0	0
Скорректированная стоимость	Руб.		393	473
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	Доли ед.		0	0
Скорректированная стоимость	Руб.		393	473
Наличие строений		Нет	нет	нет
Коэффициент корректировки	Доли ед.		0	0
Скорректированная стоимость	Руб.		393	473
Наличие инженерных коммуникаций		Есть на участке	Нет	Есть по меже электричество
Коэффициент корректировки	Доли ед.		1,34	1,16
Скорректированная стоимость	Руб.		527	549
Рельеф участка		Ровный	Ровный	Ровный
Коэффициент корректировки			0	0
Скорректированная Стоимость			527	549

Подъезд к участку		асфальт	асфальт	асфальт
Коэффициент корректировки			0	0
Скорректированная стоимость			527	549
Среднеарифметическая скорректированная стоимость	Руб			538
Площадь оцениваемого участка	Кв м			815
Итого стоимость участка с учётом округления				440 000

Описание внесённых корректировок:

Здесь рассмотрены три предложения, чтобы определить стоимость объекта оценки посредством метода сравнения продаж. В таблице указаны объекты сравнения и те корректировки, которые были внесены, исходя из имеющихся различий между аналогами и объектом оценки.

1. Уторговывание. Данная корректировка составляет -10% и учитывает скидку при продаже объекта. Лейфер том №1 стр 118 (активный рынок).

2. Дата предложения. Ситуация на рынке может изменяться от времени продажи объекта и в сторону увеличения и уменьшения цены. В нашем случае поправок нет из за отсутствия изменений (объекты недавно выставлены на продажу и ещё не проданы)

3. Местоположение. Корректировка на местоположение объекта учитывает изменение стоимости объекта оценки в результате его местоположения (окружение, район и т д). Корректировка не применялась для аналога №1 так как село крупнее, но месторасположение у аналога в селе хуже, посчитал не вводить корректировку, для аналога №2, так как его местоположение хуже (посёлок меньше чем с. Александровка), корректировка (+27%). Справочник оценщика недвижимости 2016г том 3, Лейфер том №1 стр 53.

4. Величина общей площади. Проведённый анализ рынка по данному сегменту имеет влияние (участки разные по размерам). Корректировка предусмотрена (+38%). Справочник оценщика недвижимости 2016г том 3, Лейфер том №1 стр 174.

5. Категория земельного участка. Данная корректировка учитывает разницу между объектом оценки и аналогами по данному показателю, так как все они «земли населённых пунктов» коммерческого назначения, данная корректировка не проводилась.

6. Вид права. Корректировка не применялась так как объект и аналоги по данной характеристике идентичны.

7. Наличие строений на земельном участке. Данная корректировка не проводилась (0%). учитывает изменение стоимости 1 кв.м в результате наличия на участке дополнительных строений и необходимости либо отсутствия необходимости приведения участка в состояние свободного земельного участка.

8.Наличие инженерных коммуникаций.

У объекта оценки присутствуют подключенные коммуникации (электричество и вода). У объектов аналогов №1 (нет), у аналога №2 (электричество)-по меже. Корректировка требуется (+34% и +15%) для двух аналогов соответственно

9.Рельеф. Корректировка не проводилась, так как объект оценки и аналоги аналогичны (0%)

10. Наличие подъезда. Корректировка не проводилась (0%), так как у аналогов и у объекта оценки подъезд асфальт. Экспертно.

17. Расчет стоимости Объекта оценки затратным подходом

Существуют четыре способа расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения:

1. Метод количественного анализа.
2. Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам).
3. Метод сравнительной единицы.
4. Индексный способ.

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Это наиболее простой способ