

- 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.

8. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

9. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов:

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

10. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

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

⁸ Министерство экономического развития и торговли.

- вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с объявлением оговоренной стоимости, определении стоимости в пользу заказчика или с последующими событиями, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- заключение о рыночной стоимости было получено, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности», на основе Стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России, Международных стандартов оценки МКСОИ, «СМАО»;
- 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 «СМАО», свидетельство № 1921 от 15.02.2008 г.;
- определенная рыночная стоимость имущества, представленного к оценке, признается действительной на дату оценки.

11. СОДЕРЖАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

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

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

В процессе оценки имущества используется три традиционных подхода:

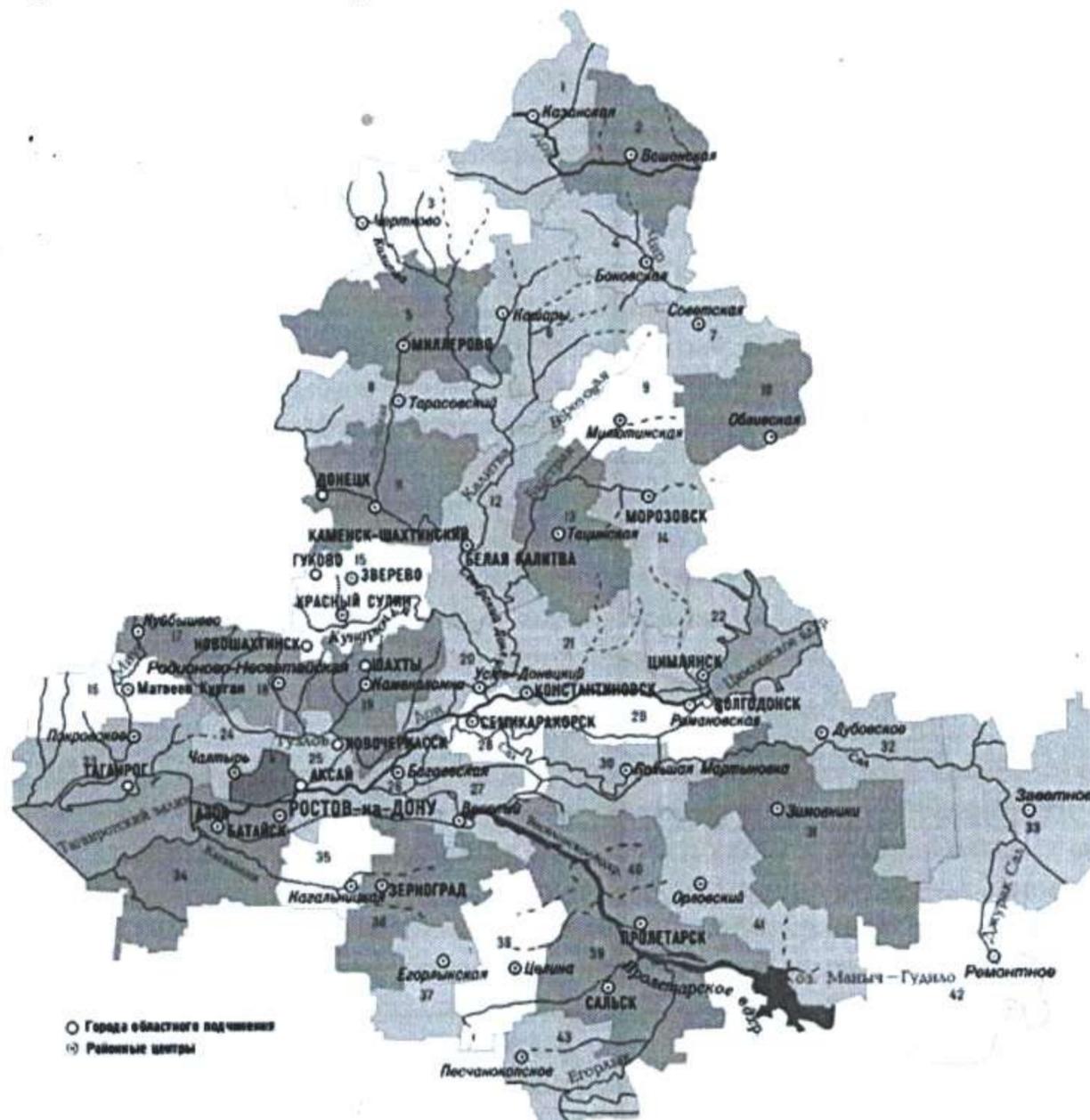
- Затратный подход основан на определении стоимости затрат на воспроизводство или восстановления оцениваемого объекта с учетом износа (снижения стоимости) в результате негативного воздействия всевозможных внутренних и внешних факторов.
- Доходный подход – основан на определении текущей стоимости будущих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

Процедура оценки включает в себя следующие шаги:

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

12. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ 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.



12.1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Больше, чем в 2020 году, изготовлено аппаратуры коммуникационной, радио- или телевизионной передающей; прочих приборов для контроля физических величин; электродвигателей переменного и постоянного тока; генераторов переменного тока; трансформаторов электрических; двигателей гидравлических и пневматических; прочих тракторов для сельского хозяйства; 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; прочих комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств.

В 2021 году по сравнению с 2020 годом увеличено производство резиновых и пластмассовых изделий на 23,3% (в РФ – рост на 7,7%).

Индекс производства кокса, нефтепродуктов в 2021 году составил 100,3% (в РФ – 103,6%).

Выросло производство химических веществ и химических продуктов – на 35,6% (в РФ – рост на 6,0%), производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 5,5% (в РФ – рост на 11,5%).

За 2021 год по сравнению с 2020 годом выросло производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования на 3,7% (в РФ – рост на 3,4%), производство металлургической продукции – на 12,7% (в РФ – рост на 1,5%). Предприятиями данных видов деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 219,4 млрд рублей, что обеспечило 19,3% объема отгруженной продукции обрабатывающих отраслей.

В январе-декабре 2021 года по сравнению с январем-декабрем 2020 года в Ростовской области выросло производство текстильных изделий на 20,5% (в РФ – рост на 7%), производство бумаги и бумажных изделий – на 12,2% (в РФ – рост на 5,4%), объемы обработки древесины и производства изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения – на 13,8% (в РФ – рост на 5,7%), производство кожи и изделий из кожи – на 7,9% (в РФ – рост на 8,4%); производство одежды – на 19,2% (в РФ – снижение на 5,4%), выпуск полиграфической продукции и копирования носителей информации – на 0,7% (в РФ – рост на 6,4%).

В январе-декабре 2021 года по сравнению с 2020 годом объем производства прочей неметаллической минеральной продукции снизился на 1% (в РФ – рост на 7,5%).

Индекс производства по виду деятельности «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» по итогам 2021 года составил 105,1% к уровню 2020 года (в РФ – 106,8%). Отмечается увеличение генерации электроэнергии на 3,3%, пара и горячей воды – на 9,7%, газообразного топлива – на 17,2%. Предприятиями этого вида деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 181,6 млрд рублей (в действующих ценах на 16,6% больше, чем за 2020 год) и сформировано 12,9% совокупного объема отгруженной продукции промышленного производства.

Индекс производства по виду деятельности «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» по итогам 2021 года составил 105,7% к уровню января-декабря 2020 года (в РФ – 115,8%). Предприятиями этого вида деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 40,5 млрд рублей и сформировано 3,6% совокупного объема отгруженной продукции промышленного производства.

По оперативным данным в январе-сентябре 2021 года по полному кругу организаций освоено 240,4 млрд рублей инвестиций в основной капитал или 118,9% в сопоставимых ценах к уровню января-сентября 2020 года (в РФ – 107,6%).

В 2021 году хозяйствами всех категорий произведено продукции сельского хозяйства на 432,2 млрд рублей, что на 7,4% больше, чем в 2020 году (по России – снижение на 0,9%).

В 2021 году увеличено производство зерна в первоначально-оприходованном весе на 9,1% (намолочено 13,8 млн тонн); масличных культур на 31% (2,1 млн тонн), в том числе семян подсолнечника на 35,7% (1,9 млн тонн).

Сельхозтоваропроизводителями области под урожай 2022 года посеяно более 2,9 млн га озимых культур, из которых возшло 99,5%.

В 2021 году обеспеченность минеральными удобрениями составила 107,0% (372,0 тыс. тонн в д.в.).

В 2021 году всеми категориями хозяйств произведено: мяса (скот и птица на убой в живом весе) – 312,2 тыс. тонн (на 22,8% больше, чем в 2020 году); молока – 1 098,2 тыс. тонн (на 0,1% больше, чем в 2020 году); яиц – 1 396,6 млн штук (на 17,8% меньше, чем в 2020 году). Снижение производства яиц обусловлено сложной эпизоотической обстановкой по гриппу птиц на ряде птицефабрик.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», по итогам 2021 года составил 222,2 млрд рублей, что в 1,4 раза (в сопоставимых ценах) больше, чем в 2020 году (по России – на 6,0%). Введено в эксплуатацию 2 686,1 тыс. кв. метров жилья или на 1,6% больше по сравнению с 2020 годом.

Индекс потребительских цен в декабре 2021 года к декабрю 2020 года составил 108,6%. Цены на продовольственные товары выросли на 12,2%, на непродовольственные товары – на 7,1%, на платные услуги населению – на 4,9%.

По итогам 2021 года оборот розничной торговли составил 1 157,9 млрд рублей, что на 10,2% больше, чем в 2020 году (в России – рост на 7,3%), оборот общественного питания – 40,8 млрд рублей, что на 5,8% больше, чем год назад (в России – рост на 23,5%). Объем платных услуг, оказанных населению Ростовской области в 2021 году, составил 271,6 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 13,2% больше, чем годом ранее (по России – рост на 17,6%).

Среднемесячная заработная плата по полному кругу предприятий по оперативным данным за январь-ноябрь 2021 года составила 37 974,3 рублей, что на 9,4% больше, чем в январе-ноябре 2020 года (по России – рост на 9,5%).

Среднесписочная численность работников по полному кругу предприятий области в январе-ноябре 2021 года по сравнению с январем-ноябрем 2020 года снизилась на 0,2% и составила 1 034,5 тыс. человек.

По состоянию на 1 января 2022 года численность зарегистрированных безработных составила 17,3 тыс. человек, что соответствует уровню регистрируемой безработицы 0,8%, как и на 1 декабря 2021 года.

В ходе реализации мероприятий в январе-декабре 2021 года трудоустроено 118 142 гражданина. Оплачиваемые общественные работы были организованы для 9 024 граждан.

На профессиональное обучение направлено 5 389 безработных граждан и 89 работников организаций, находящихся под риском увольнения.

На 01.01.2022 банк вакансий службы занятости содержал 55 264 вакансии, из них 64,8 % – по рабочим профессиям.

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

Их количество превысило число выбывших на 12 352 человека (в январе-ноябре 2020 года наблюдался рост на 12 554 человека).

В январе-ноябре 2021 года крупными и средними организациями области получено 173,6 млрд рублей прибыли, что в 1,2 раза превысило уровень января-ноября 2020 года. Убытки составили 45,1 млрд рублей и сократились на 4,7% по сравнению с январем-октябрем 2021 года.

Рост прибыли обеспечен предприятиями строительства (в 3,3 раза), добычи полезных ископаемых (в 3,1 раза); деятельности по операциям с недвижимым имуществом (в 2,2 раза), по обеспечению электроэнергией, газом, паром, кондиционированием воздуха (в 2,1 раза), транспортировки и хранения (в 1,5 раза), торговли (в 1,5 раза), обрабатывающих производств (в 1,3 раза) и др.

Удельный вес убыточных организаций по итогам января-ноября 2021 года в общем количестве крупных и средних организаций составил 23,2% (в России – 26,5%) при 25,5% в январе-ноябре 2020 года.

Дебиторская задолженность крупных и средних организаций по состоянию на 1 декабря 2021 года составила 664,8 млрд рублей и увеличилась за месяц на 2,9%. Просроченная задолженность за месяц уменьшилась на 2,5% и составила 19,1 млрд рублей.

Кредиторская задолженность по состоянию на 1 декабря 2021 года сложилась в объеме 806,4 млрд рублей, за месяц она снизилась на 0,4%. Просроченная задолженность за месяц сократилась на 0,2% и составила 158,5 млрд рублей.

12.4. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР АЗОВСКОГО РАЙОНА

География и природные ресурсы

Азовский район расположен на юго-западе области и занимает южное побережье Таганрогского залива и дельту реки Дон. Район богат на природные ландшафты.

Здесь соседствуют: южнорусская степь, приморские районы, заповедные участки донской дельты. В 1884 г. посажен Александровский лес (бывшее Атаманское лесничество). Севернее хутора Обуховки имеется крупное перспективное нефтегазовое месторождение. Правобережье Таганрогского залива богато на плотный ракушечник, который служит хорошим материалом для отсыпки дорог в селах и хуторах дельты Дона. Большие песочные запасы имеются в районе сел: Кагальник, Кулешовка, Самарское, Павловка, Новомаргаритово и Порт-Катон. Самое старое из них, Азовское, разведано еще в 1949-1953 г.г. и имеет оценочный запас около 10 тыс. тонн. Также имеются: месторождение газа (Пешковское), залежи глины (Кагальницкое), сероводородных грязей (озеро Пеленкино), мергеля на глубине 300-500 м.

Население и трудовые ресурсы

Азовский район является одним из крупных по численности населения в Ростовской области. По данным отдела государственной статистики численность жителей района составляет 98 тысяч человек. На территории Азовского района находится 99 населённых пунктов. Самые крупные сельские поселения по числу жителей: Кулешовское 15 тысяч человек, Самарское 13,6 тысяч человек, Кагальницкое 9,1 тысяч человек, Задонское 8,6 тысяч человек, Пешковское 8 тысяч человек. В Азовском районе проживают представители более 20 национальностей.

В составе района:

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

Низовья Дона и территория Юго-Восточного Приазовья издавна привлекали внимание кочевых народов – киммерийцев, скифов, меотов, сармат, савромат, алан, хазар, болгар, 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 18 июня 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 «ОЗ-Коутингс» (производство антикоррозионных защитных материалов, средств огнезащиты и дезинфекции), 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: «Азовская ВЭС (ветроэлектростанция)», УМП «Приморский водопровод», УМП ЖКХ «Азовское»;

логистика: ООО «Агропорт «Устье Дона».

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 Керченскому мосту. Устье Дона и Азово-Донской судоходный канал создают хорошие перспективы для развития морского и речного транспорта. В Азовском районе построены и действуют несколько причалов для судов класса «река-море».

Сельское хозяйство

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

В рыбхозе «Социалистический путь» работает рыбконсервный 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 Научно-экспедиционной базы «Кагальник» Южного Научного Центра Российской Академии Наук, 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. Она включает 42 школы, 41 детский сад, 5 учреждений дополнительного образования, детский оздоровительный лагерь «Чумбур-Коса» и центр психолого-педагогической, медицинской и социальной помощи «Доверие».

В школах обучается более 10 тыс. детей. Для 1200 учащихся организован подвоз школьными автобусами. Ежемесячно наиболее одаренным детям выплачивается именная стипендия главы администрации Азовского района.

В Азовском районе функционирует 60 медицинских учреждений, в т.ч. центральная районная больница, районная больница, 3 участковые больницы, 10 врачебных амбулаторий, 32 ФАПа и 13 здравпунктов. Внедрена система электронной записи к врачам-специалистам.

Учреждения культуры района: 43 учреждения 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:

- картодром «Лемар» (п. Овощной),
- универсальный спорткомплекс (с. Порт-Катон),
- комплекс сооружений – крытый спортзал, спортивная площадка и два футбольных поля с искусственным и натуральным покрытием (с. Елизаветовка),
- универсальный спорткомплекс с плавательным бассейном (с. Александровка),
- стадион с искусственным покрытием (с. Кулешовка),
- мини-футбольная площадка с искусственным покрытием (с. Самарское).

Азовский район занимает первое место среди муниципальных образований Ростовской области и ЮФО по общему количеству футбольных полей. Стадион и спортивный зал МБОУ Пешковская СОШ являются базовыми для Центра тестирования ГТО.

Природа, климат, история, культура и традиционная кухня Приазовья способствуют развитию туризма.

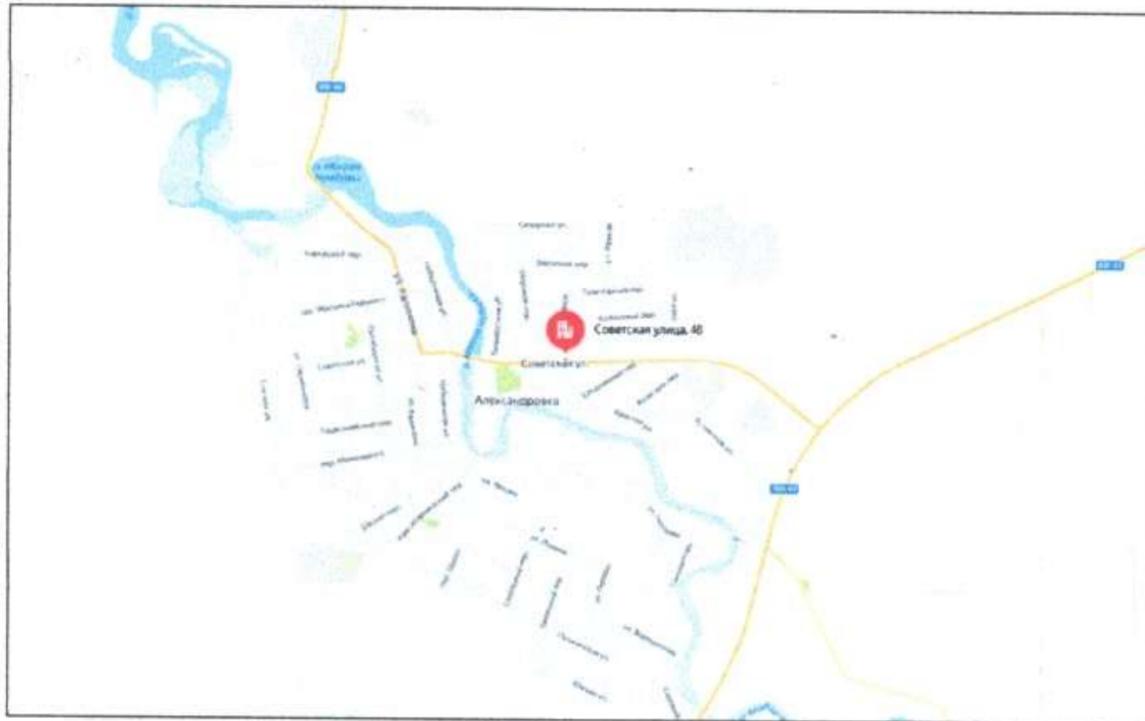
Гостей Азовского района привлекают Дельта Дона, Александровский лес, Азовское взморье (базы отдыха «Бриз», «Ассоль» и др.), туристско-рекреационные комплексы «Олд Хаус» (Усть-Койсуг), «Казачий дозор» (Самарское), «Березка» (Пешково).

13. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объектами оценки являются земельный участок, принадлежащий на праве собственности муниципальному образованию «Александровское сельское поселение», расположенный по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, с. Александровка, ул. Советская, 48а, кадастровый номер 61:01:0010101:8360, площадь 524 м², категория земель – земли населённых пунктов.

Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов

Местоположение оцениваемых земельных участков на карте представлено ниже:



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

Характеристика оцениваемых земельных участков		
Наименование параметра	Характеристика	Источник информации
Название	Земельный участок	Кадастровый паспорт, публичная кадастровая карта http://maps.rosreestr.ru/portalonline/ Визуальный осмотр
Общая площадь участка	524 кв.м.	
Адрес	Ростовская область, Азовский р-н, с. Александровка, ул. Советская, 48а	
Кадастровый номер	61:01:0010101:8360	
Кадастровая стоимость	126 430.72 руб.	
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Разрешённое использование	Для размещения объектов предпринимательской деятельности	
Имущественные права на объект оценки	Собственность № 61:01:0010101:8360-61/185/2021-1 от 02.04.202	
Права и ограничения	Не зарегистрировано	

Сведения об объекте



Земельный участок
Дата обновления информации: 05.04.2021

ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	61:01:0010101:8360
Дата присвоения кадастрового номера	02.04.2021
Форма собственности	Муниципальная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Ростовская область, Азовский район, с. Александровка, ул. Советская, 48а
Площадь, кв. м	524
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов предпринимательской деятельности

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб.)	126430.72
Дата определения	02.04.2021
Дата внесения	02.04.2021

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 61:01:0010101:8360-61/185/2021-1 от 02.04.2021
---	--

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

Поверхность участка	Асфальтовое и иное покрытие отсутствует
Подъезд	Асфальтированная дорога
Особенности	Отсутствуют

Фотографии объекта оценки





14. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Заключение по наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Проанализировав предоставленные документы Заказчиком, учитывая местоположение объекта оценки, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным будет использование объекта оценки по прямому назначению – в качестве земельного участка.

15. АНАЛИЗ РЫНКА К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

** в соответствии с ФСО №7*

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

Россия вошла в 2021 год финансово и экономически ослабленной. Это факт, который трудно оспорить. (МЭР) России в своем макроэкономическом прогнозе на 2020-2022 годы характеризует развитие российской экономики в условиях сохраняющейся геополитической нестабильности, продолжения применения на протяжении всего прогнозного периода к России экономических санкций со стороны ЕС и США и ответных контрсанкций. Ограничение доступа на мировые рынки капитала для российских компаний и достаточно высокий уровень чистого оттока капитала частного сектора,