

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.

инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки при этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен)

ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.)

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.

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.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

АНАЛОГ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

12. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки – Земельный участок с кадастровым номером 61:01:0600015:1585, адрес объекта оценки: Российская Федерация, Ростовская область, Азовский район, в границах бывшего ТОО «им Калинина»

Объект оценки расположен в 7000 метрах восточнее окраины села. Александровка, который является административным центром Александровского сельского поселения. Село расположено в 72 км юго-западнее районного центра г. Азов. Население села 4744 человека. Общая площадь территории района — 2861,93 км². В Азовском районе имеется 18 сельских поселений, включающих 99 населенных пунктов. По состоянию на начало 2018 года численность населения составила 97 тыс. человек, в том числе, трудоспособного населения – 53,85 тыс. человек. Азовский район по численности населения является третьим среди муниципалитетов Ростовской области, в нем проживают представители более 20 национальностей.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Вид права	На правах муниципальной собственности
Обременения, связанные с объектом оценки	Не выявлены
Муниципальное имущество	Александровское сельское поселение
Разрешённое использование	Сельскохозяйственное производство

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

Рис.1. Местоположение объекта оценки



Физические характеристика объекта оценки:

Показатель	Значение
1. Форма	Прямоугольной формы из нескольких частей рядом друг с другом
2. Коммуникации	Нет данных
3. Близость от населённых пунктов, дорог и рек	Объект оценки расположен в 7000 метрах восточнее окраины села. Александровка
4. Площадь (кв.м)	1 457 300 м ²
5. Наличие капитальных строений на участке	Нет данных
6. Поверхность участка	Нет данных

Прочих факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, и существенно влияющих на его стоимость не выявлено. В качестве документа, устанавливающего количественные и качественные характеристики объекта оценки, используется задание на оценку.

13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

13.1. Информация

об итогах социально-экономического развития Ростовской области
за январь-март 2022 года

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

Оборот организаций по итогам января-марта 2022 года составил 1 214,7 млрд рублей или 109,9% к уровню января-марта 2021 года. Наибольший рост оборота обеспечен предприятиями добычи полезных ископаемых; обрабатывающих производств; водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений; торговли; транспортировки и хранения; деятельности гостиниц и предприятий общественного питания; деятельности в области информации и связи; профессиональной, научной и технической деятельности; образования; деятельности в области здравоохранения и социальных услуг; в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений и др.

Индекс промышленного производства области по итогам января-марта 2022 года составил 108,5% по сравнению с январем-мартом 2021 года (в РФ – 105,9%).

Добыча полезных ископаемых в январе-марте 2022 года по сравнению с январем-мартом 2021 года снизилась на 26,5% (в РФ рост – на 8,5%). Объем отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами на предприятиях добывающего сектора составил 11,0 млрд рублей.

Рост объемов производства отмечается по виду деятельности «обрабатывающие производства» – на 10,4% (в РФ – на 5,1%). Предприятиями обрабатывающих производств в январе-марте 2022 года отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 293,1 млрд рублей, что составляет 78,7% совокупного объема отгруженной промышленной продукции. Выпуск продукции по сравнению с 2021 годом увеличен

на предприятиях по шестнадцати видам деятельности, на четырнадцати из них темпы роста составили свыше 109,0%.

В машиностроительном секторе, где сформировано 17,9% общего объема отгруженной продукции обрабатывающих производств, по сравнению с январем-мартом 2021 года выросло производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 19,8% (в РФ – снижение на 14%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий – на 49,2% (в РФ – рост на 12,2%); производство электрического оборудования – на 9,8% (в РФ – снижение на 0,6%), производство прочих транспортных средств и оборудования – в 2,2 раза (в РФ – снижение на 1,6%); наряду с этим снижено производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки – на 15,4% (в РФ – рост на 19,4%).

Больше, чем в январе-марте 2021 года, изготовлено аппаратуры коммуникационной, радио- или телевизионной передающей; двигателей гидравлических и пневматических; оборудования и установок для фильтрования или очистки жидкостей; прочих машин для уборки зерновых, масличных, бобовых и крупяных культур; прицепов-цистерн и полуприцепов-цистерн для перевозки нефтепродуктов, воды и прочих жидкостей; прочих комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств; магистральных электропоездов.

В январе-марте 2022 года по сравнению с январем-мартом 2021 года увеличено производство резиновых и пластмассовых изделий на 29,3% (в РФ – на 7,6%).

Индекс производства кокса, нефтепродуктов в январе-марте 2022 года составил 67% (в РФ – 103%).

Выросло производство химических веществ и химических продуктов – в 1,5 раза (в РФ – рост на 3,4%), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 9,2% (в РФ – рост на 27%).

За январь-март 2022 года по сравнению с январем-мартом 2021 года выросло производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, на 9% (в РФ – рост на 14,7%), производство металлургической продукции – на 4,3% (в РФ – рост на 3,2%). Предприятиями данных видов деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 59,9 млрд рублей, что обеспечило 20,4% объема отгруженной продукции обрабатывающих отраслей.

В январе-марте 2022 года по сравнению с январем-мартом 2021 года в Ростовской области выросло производство бумаги и бумажных изделий – на 9,8% (в РФ – рост на 6,8%), объемы обработки древесины и производства изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения – на 14,1% (в РФ – рост на 3,8%), производство кожи и изделий из кожи – на 38,8% (в РФ – рост на 4,5%); выпуск полиграфической продукции и копирования носителей информации – на 14,3% (в РФ – рост на 16,5%), при этом снижено производство текстильных изделий на 13,9% (в РФ – снижение на 1,4%), производство одежды – на 5,5% (в РФ – рост на 1,9%).

В январе-марте 2022 года по сравнению с январем-мартом 2021 года объем производства прочей неметаллической минеральной продукции вырос на 21,3% (в РФ – рост на 12,3%).

Индекс **производства по виду деятельности «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха»** по итогам января-марта 2022 года составил 9,5% к январю-марту 2021 года (в РФ – снижение на 0,2%). Отмечается увеличение генерации электроэнергии на 13,1%, газообразного топлива – на 5,7%, при этом снижено производство пара и горячей воды – на 7,5%. Предприятиями этого вида деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 57,3 млрд рублей (в действующих ценах на 1,5% больше, чем за январь-март 2021 года) и сформировано 15,4% 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 2022 года составил 113,6% к уровню января-марта 2021 года (в РФ – 104,9%). Предприятиями этого вида деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 11,0 млрд рублей и сформировано 2,9% совокупного объема отгруженной продукции промышленного производства.

По оперативным данным в 2021 году по полному кругу организаций освоено 392,8 млрд рублей **инвестиций в основной капитал** или 114,0% в сопоставимых ценах к уровню 2020 года (в РФ – на 7,7%).

В январе-марте 2022 года хозяйствами всех категорий произведено продукции **сельского хозяйства** на 33,3 млрд рублей, что на 15,0% больше, чем в январе-марте 2021 года (по России – на 1,9%).

В январе-марте 2022 года всеми категориями хозяйств произведено: мяса (скот и птица на убой в живом весе) – 87,4 тыс. тонн (на 36,3% больше, чем в январе-марте 2021 года); молока – 178,1 тыс. тонн (на 0,3% больше, чем в январе-марте 2021 года); яиц (куриных) – 396,5 млн штук (на 29,7% больше, чем в январе-марте 2021 года).

Объем работ, выполненных по виду деятельности **«Строительство»**, по итогам января-марта 2022 года составил 20,2 млрд рублей или 57,9% к январю-марту 2021 года. Введено в эксплуатацию 798,9 тыс. кв. метров жилья, что в 1,7 раза больше, чем в январе-марте 2021 года (по России – рост в 1,6 раза).

Индекс потребительских цен в марте 2022 года к декабрю 2021 года составил 108,3%. Цены на *продовольственные товары* выросли на 10,5%, на *непродовольственные товары* – на 10,3%, на *платные услуги населению* – на 2,3%.

По итогам января-марта 2022 года **оборот розничной торговли** составил 294,3 млрд рублей, что на 2,7% больше, чем в январе-марте 2021 года (в России – рост на 3,6%), **оборот общественного питания** – 10,4 млрд рублей, что на 0,9% меньше, чем в январе-марте 2021 года (в России – рост на 5,9%). Объем платных услуг, оказанных населению Ростовской области, в январе-марте 2022 года составил 69,4 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 4,6% больше, чем в январе-марте 2021 года (по России – рост на 10,6%).

Среднемесячная заработная плата по полному кругу предприятий по оперативным данным за январь-февраль 2022 года составила 38 906,0 рублей, что на 9,0% больше, чем в январе-феврале 2021 года.

Среднесписочная численность работников по полному кругу предприятий области в январе-феврале 2022 года сохранилась на уровне января-февраля 2021 года и составила 1 040,8 тыс. человек.

По состоянию на 1 апреля 2022 года **численность зарегистрированных безработных** составила 13,4 тыс. человек, что соответствует уровню регистрируемой безработицы 0,6% при 0,7% на 1 марта 2022 года.

В ходе реализации мероприятий за январь-март 2022 года трудоустроено 8 593 гражданина. Оплачиваемые общественные работы были организованы для 1 423 граждан.

На профессиональное обучение направлено 1 175 безработных граждан.

На 01.04.2022 банк вакансий службы занятости содержал 54 796 вакансии, из них 64,6 % – по рабочим профессиям.

В январе-феврале 2022 года крупными и средними организациями области получено 48,3 млрд рублей **прибыли**, что в 1,9 раза превысило уровень января-февраля 2021 года. Убытки составили 18,4 млрд рублей и выросли в 2,3 раза по сравнению с январем-февралем 2021 года.

Рост прибыли обеспечен предприятиями обрабатывающих производств (в 2,4 раза); транспортировки и хранения (в 1,5 раза); по обеспечению электроэнергией, газом, паром, кондиционированием воздуха (на 18,3%); торговли (на 14,7%); добывающего сектора (в 11,4 раза) и др.

Удельный вес убыточных организаций по итогам января-февраля 2022 года в общем количестве крупных и средних организаций составил 28,2% (в России – 32,2%) при 29,1% в январе-феврале 2021 года.

Дебиторская задолженность крупных и средних организаций по состоянию на 1 марта 2022 года составила 632,8 млрд рублей и сократилась за месяц на 0,6%. Просроченная задолженность за месяц уменьшилась на 1,5% и составила 20,1 млрд рублей.

Кредиторская задолженность по состоянию на 1 марта 2022 года сложилась в объеме 809,6 млрд рублей, за месяц она увеличилась на 4,8%. Просроченная задолженность за месяц выросла на 8,6% и составила 119,1 млрд рублей.

13.2. Краткая характеристика Азовского района и анализ рынка объекта 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 вводится 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.

Рынок недвижимости (земельных участков сельскохозяйственного назначения) Азовского района

Рынок недвижимости Азовского района- это рынок неограниченных ресурсов, продавцов и покупателей. Большое количество продавцов и покупателей недвижимости, находящейся в близости от автодорог и реки Дон. Существует большое количество продавцов покупателей такой недвижимости, так как последняя,

в силу перечисленных потребительских свойств, имеет высокую цену. Ограниченность продавцов и покупателей приводит к формированию практически индивидуальных цен.

Период времени для реализации товара на рынке недвижимости средний. Время между выставлением объекта недвижимости на рынок и его продажей называется экспозицией товара на рынке.

Для нежилой недвижимости Азовского района, средний срок экспозиции в 2019 г. из-за средней активности рынка может составить год. Время экспозиции зависит и от потребительских свойств, и от цены, если она завышена или опущена. При срочной продаже, в течении 5-6 месяцев, продавцы уступают примерно 20%-30% от среднерыночной цены на аналогичные объекты, что также не может быть залогом продажи. Что касается получения информации о рынке нежилой недвижимости, то она не является такой открытой и достаточной, как на потребительском рынке товаров и услуг. Здесь трудно получить сведения о ценах фактически состоявшихся сделок, их содержании. Высокий уровень государственных пошлин, налогообложения сделок с нежилой недвижимостью ведет к сокрытию реальной цены сделки..

Существуют естественные причины, которые непосредственно связаны с активностью рынка и высоких в Азовском районе- непосредственная близость портов, впадения реки Дон в Азовское море и очень плодородная почва и благоприятный климат для занятия сельским хозяйством с последующей переработкой продукции или отправкой из порта. К ним относятся такие процессы, как развитие района в целом, развитие инфраструктуры, улучшение условий ведения бизнеса, повышение уровня жизни и т.п.

Рынок продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения.

При исследовании рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения оценщик фактически не нашёл предложений по продаже земельных участков с такими же физическими характеристиками, как исследуемый нами объект. Основными арендодателями и покупателями муниципального имущества являются сельхозпроизводители и инвесторы, которые организуют сельскохозяйственное производство.

Предложения по продаже Земельных участков (участков сельскохозяйственного назначения Азовского района).

Таблица №1

	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Стоимость, руб	Цена за 1 кв.м	ссылка
1	Азовский район, с. Высочино	30 000	33	990 000	https://www.avito.ru/kuleshovka/zemelnye_uchastki/uchastok_3ga_snt_dnp_2507088425
2	Азовский район, с. Высочино	30 000	33	990 000	https://www.avito.ru/kuleshovka/zemelnye_uchastki/uchastok_3ga_snt_dnp_1034477973
3	Азовский район, х. Павловка	50 000	34	1 700 000	https://www.avito.ru/azov/zemelnye_uchastki/uchastok_5ga_snt_dnp_2499580018
4	Азовский район, х. Рогожкино	21 000	30,95	650 000	https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_17000_kvm_ploschadyu_170_sotok_rostovskaya_azovskiy_rogojkinostepnaya_ul_17a_6876354012/

5	Азовский район, п. Овощной	26 700	26,21	700 000	https://vsu.ru/r-n-azovskiy/p-ovoschnoy/sale-land-lot/agricultural/67505929-267-0-sot-700000-rub-bataysk
6	Азовский район, п. Суходольск	57 700	20	1 154 000	https://vsu.ru/r-n-azovskiy/p-suhodolsk/sale-land-lot/agricultural/66312300-577-0-sot-200000-rub-samarskoe
7	Азовский район, с. Самарское	67 000	37,31	2 500 000	https://vsu.ru/r-n-azovskiy/s-samarskoe/sale-land-lot/agricultural/65831644-670-0-sot-2500000-rub-per-petrovskiy
8	Азовский район, п. Овощной, 10 км до Ростова-на-Дону.	213 000	400	85 200 000	https://vsu.ru/r-n-azovskiy/p-ovoschnoy/sale-land-lot/agricultural/63237349-2130-0-sot-4000000-rub-bataysk
9	Азовский район, пункт ГТС «Петровка»	42 300	47,28	2 000 000	https://vsu.ru/r-n-azovskiy/s-platono-petrovka/sale-land-lot/agricultural/61368793-423-0-sot-2000000-rub-ul-kalinina-peshkovo
	Среднее значение		74		
	Минимальное значение		20		
	Максимальное значение		400		

Диапазон рыночной стоимости одного квадратного метра **земельных участков сельхозназначения**, составляет от 20,0 до 400,0 рублей/м². Столь большой разброс обусловлен местоположением (вдоль трасс, возможностью перевода в промназначение, коммуникации, возможность полива).

Таким образом исходя из того, что у части объявлений, с момента публикации прошло больше полугода, исходя из того, что часть объявлений уже не актуально (продано или снята с продажи), а также некоторые участки сельхозназначения, подразумевают их перевод в другую категорию (назначение), из за их месторасположений, что может неверно исказить расчёт рыночной стоимости, оценщик решил использовать для расчётов более поздние аналоги, для расчёта объекта оценки.

ВЫВОД: Анализ предложений по сегментам аренды нежилой недвижимости показал:

- предложение и спрос на рынке продажи земельных участков сбалансировано что подтверждается наличием большим числом объявлений в СМИ, сайт «Авито» и объявлений непосредственно на объектах аренды и продажи, что допускает возможность торга до 15%;*
- небольшой рост стоимости в настоящее время присутствует; это связано, с наличием на рынке дефицита предложения по продаже земельных участков с хорошими физическими характеристиками (близость к портам, дорогам) и т д.
- наибольшим спросом пользуются участки, расположенные вдоль федеральных и других трасс, с хорошим подъездом, наличием коммуникаций.*

14. Анализ наилучшего и наиболее эффективного

Наиболее эффективное использование - это вероятное использование свободной земли или земли с улучшениями, которое юридически обоснованно, физически осуществимо, экономически целесообразно, финансово осуществимо и приводит к наивысшей стоимости.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование собственности как улучшенной. Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наиболее эффективным использованием будет использование земли как будто свободной. Исходя из этого, необходимо анализировать с точки зрения оптимальности два состояния объекта:

- анализ участка земли как незастроенного;
- анализ участка земли как застроенного.

Анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих или потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Использование земельного участка как незастроенного

В данном случае, в соответствии с принципом наиболее эффективного использования, рассматривается земельный участок с кадастровым номером 61:01:0600015:1585, адрес объекта оценки: Российская Федерация, Ростовская область, Азовский район, В границах бывшего ТОО «им Калинина» (Сельскохозяйственное производство). В нашем случае вопрос о принятии решения о реконструкции или сносе существующего строения не стоит, так как участок не застроен. Поэтому Оценщиком принято решение не рассматривать вариант сноса существующего строения, а перейти к анализу возможных других вариантов использования земельного участка.

Использование земельного участка как застроенного

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта оценки в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных этапах.

Физически возможно: Размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений позволяют реализовать на базе объекта оценки следующие варианты: (Сельскохозяйственное производство).