

**Частнопрактикующий оценщик Кательва Андрей Михайлович
ИНН 614301252026, Саморегулируемая Организация Ассоциация
«Межрегиональный Союз Оценщиков» № 1119 от 27 августа 2013г**

ОТЧЁТ 143/09/2022

**об оценке определении рыночной стоимости объекта недвижимости:
Земельный участок с кадастровым номером 61:01:0600015:1585.**

Адрес объекта оценки:

**Российская Федерация, Ростовская область, Азовский район, в границах
бывшего ТОО «им Калинина»**

Заказчик:

Администрация Александровского сельского поселения

Дата оценки: 03.10.2022г.

Дата составления отчёта: 03.10.2022г.

г. Волгодонск 2022 г.

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	8
7	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ - ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
8	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	10
9	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
10	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	10
11	ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
12	ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
13	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	16
13.1.	Прогноз социально-экономического развития России	16
13.2.	Анализ социально-экономического развития Ростовской области	19
13.3.	Краткая экономическая характеристика Азовского района	22
13.4.	Анализ рынка аренды недвижимости в Азовском районе	23
14	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
15	ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ	26
15.1.	Расчёт рыночной стоимости	26
15.2.	Определение рыночной стоимости доходным подходом	28
15.3.	Определение рыночной стоимости затратным подходом	28
15.4.	Определение рыночной стоимости сравнительным подходом	29
15.4.1.	Аналоги	30
15.4.2.	Расчёт стоимости методом сравнительного анализа	30
15.4.3.	Краткие комментарии корректировок	32
16	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	33
17	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЁТА	34
18	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	35
19	СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	36
20	ПРИЛОЖЕНИЯ: ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА, ДОКУМЕНТЫ ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	37

Сопроводительное письмо

03.10.2022 г

Глава Администрации
Александровского сельского поселения
Хижняк Н. Л.

Уважаемая Наталья Леонидовна!

В соответствии с договором № 143/09/2022 от 30.09.2022 г, Частнопрактикующий оценщик Кательва Андрей Михайлович произвёл определение рыночной стоимости объекта недвижимости: **Земельный участок с кадастровым номером 61:01:0600015:1585, адрес объекта оценки: Российская Федерация, Ростовская область, Азовский район, в границах бывшего ТОО «им Калинина», для принятия управленческих решений, в целях возможности продажи объекта недвижимости.**

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации 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 2015 г. № 467.

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

Дата оценки: 03.10.2022 г.

Анализ исходной информации и рыночных данных представлен в соответствующих разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, 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 Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков» (регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г, регистрационный номер в реестре № 1119).

Гражданская ответственность застрахована на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в обществе ООО «РЕСО-Гарантия», полис №922/2255661788 от 29.09.2022г, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №023295-1 от 02.07.2021г (направление недвижимость).

Полученные результаты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость: Земельный участок с кадастровым номером 61:01:0600015:1585, адрес объекта оценки: Российская Федерация, Ростовская область, Азовский район, в границах бывшего ТОО «им Калинина», по состоянию на 03.10.2022 г, составляет:

34 000 000,00 руб.

(Тридцать четыре миллиона рублей 00копеек)

Оценщик

Кательва А.М.



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект 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»

Сведения, однозначно идентифицирующие объект оценки:

Данные из росреестра, скриншот из публичной кадастровой карты, № 61:01:0600015:1585.

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Разрешённое использование: Сельскохозяйственное производство

Вид права: Муниципальная собственность

Общая информация, влияющая на область применения данного отчета:

Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Задача оценки:	Принятие решения о том, какую сумму, он может запросить у покупателя.
Дата проведения оценки	03.10.2022 г.
Дата определения стоимости объекта оценки:	03.10.2022 г.
Дата составления отчета:	03.10.2022 г.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование	Стоимость по данным затратного подхода (ЗП), руб.	Стоимость по данным доходного подхода (ДП), руб.	Стоимость по данным сравнительного подхода (СП), руб.	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 61:01:0600015:1585, адрес объекта оценки: Российская Федерация, Ростовская область, Азовский район, в границах бывшего ТОО «им Калинина»	-	-	34 000 000,00	34 000 000,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Стоимость рыночная
объекта
недвижимости

34 000 000, 00
(Тридцать четыре миллиона рублей 00 копеек)

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки рыночной стоимости объекта оценки является договор на оказание услуг по оценке № 143/09/2022 от 30.09.2022 г.

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

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»
Имущественные права на объект оценки:	(собственность муниципальных образований)
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки):	Предоставление данного отчета в распоряжение заказчика как обоснование стоимости объекта оценки.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Не обнаружено
Вид стоимости:	Рыночная
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки):	03.10.2022 г.
Срок проведения оценки:	03.10.2022 г.

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.

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 (Копии документов). Ответственность за подобные данные, относящиеся к оцениваемому объекту, несет Заказчик оценки;

Мнение Оценщика относительно стоимости права 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 на основании предоставленных Заказчиком материалов;

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 и ФСО № 3), утверждёнными Приказом Минэкономразвития России от 10 июля 2015 г. № 467.

Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были выбраны оценщиком 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 03.10.2022 г.

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 оценки 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	Частнопрактикующий оценщик Кательва Андрей Михайлович, ИНН 614301252026, Саморегулируемая Организация Ассоциация «Межрегиональный Союз Оценщиков» № 1119 от 27 августа 2013г. Стаж работы в оценочной деятельности 9 лет. Гражданская ответственность застрахована на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в обществе ООО «РЕСО-Гарантия», полис №922/2255661788 от 29.09.2022г, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №023295-1 от 02.07.2021г (направление недвижимость). 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 оценщик заключил 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.

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;

скрытых фактов, влияющих на проведение оценки предполагалось отсутствие каких-либо результатов оценки;

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

Обследование объектов оценки производилось Оценщиком с помощью спутниковой карты, размещенной в сети Интернет, на основании предоставленных Заказчиком материалов и с использованием информации о продаже объектов-аналогов из Интернет-источников, выезд на объект оценки не осуществлялся;

В отношении всех оцениваемых объектов Заказчиком не предоставлена информация: о наличии коммуникаций или их близости к земельным участкам, а также справок о рельефе участков, о плодородии почв каждого объекта, и возможном нахождении на территории природных ископаемых, о наличии орошения, осушения, степени заброшенности участка, расположение относительно красной линии, интенсивности транспортного потока. В связи с этим Оценщик, исходя из анализа рынка и изучения объектов с помощью спутниковых карт, использует эту информацию в процессе оценки самостоятельно определяет характеристики объекта. Также в отношении объектов аналогов, используемых в отчёте, оценщик самостоятельно проверяет их характеристики и использует их в расчётах и они считаются полученными из надежных источников, но без гарантий их достоверности;

Мнение Оценщика относительно стоимости права аренды объектов 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 не осуществлялся. Данные о площадях приняты на основе представленных Заказчиком документов и со слов Заказчика.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости права аренды объектов и не является гарантией того, что объект будет арендован по цене, равной стоимости права аренды объектов, 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 № 143/09/2022 от 30.09.2022 г;
2. Скриншот из Публичной кадастровой карты
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 (с изм. на дату проведения оценки);
- 4.Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО орт земельного №3) (ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО №3), утверждёнными Приказом Минэкономразвития России от 10 июля 2015г. № 467;
- 5.Объявления о купле-продаже объектов недвижимости, а также в Интернет источниках (авито.ру);
- 6.Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости Нижний Новгород 2018г

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

1. Задание на оценку к договору № 143/09/2022 от 30.09.2022 г.
2. Скриншот из Публичной кадастровой карты.
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 (ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3), утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 10 июля 2015 г. № 467, настоящие федеральные стандарты оценки являются обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

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.