

ДЕПАРТАМЕНТ АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА, ТОРГОВЛИ И
ПРОДОВОЛЬСТВИЯ ЯНАО
ГБПОУ ЯНАО «Ямальский полярный агроэкономический техникум»

ПЦК Дисциплин земельно-имущественного комплекса

Мастер-класс

на тему: «Основные подходы к оценке стоимости недвижимого имущества»

Специальность 120714 «Земельно – имущественные отношения»

Автор: Таранова Т.Г.,
преподаватель дисциплин
земельно-имущественного
комплекса

Салехард, 2015

ПМ 04. Определение стоимости недвижимого имущества
МДК.04.01. Оценка недвижимого имущества

Тема: «Основные подходы к оценке стоимости недвижимого имущества»

Тип урока: урок формирования новых знаний и способов деятельности

Оборудование: тетрадь, компьютер, программа «Консультант»;

Цели:

Обучающая: сформировать компетенцию обучающегося по определению стоимости недвижимого имущества основными подходами к оценке

Развивающая: создать условия для развития умения работать во времени, развитие ценностного отношения к профессии оценщика, включая профессиональные качества: объективность, оперативность, тщательность, профессиональная этика, профессиональная компетентность, а также практических умений и универсальных учебных действий: познавательных, логических, коммуникативных.

Воспитательная: воспитание культуры учебного труда, развитие ценностного отношения к профессии оценщика, включая профессиональные качества: объективность, оперативность, тщательность

Методы и формы проведения занятия: словесный, наглядный, фронтальный опрос, индивидуальная работа, групповая работа, собеседование, творческое практическое задание с использованием ПК

ПК 4.1 Осуществлять сбор и обработку достаточной и достоверной информации об объекте оценки и аналогичным объектам;

ПК 4.2 Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки

ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.

ОК 4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.

Ход занятия

№	Этап урока, цели этапа	Содержание учебной деятельности	Методы обучения	Формы организации познавательной деятельности
1	Организационный момент . Цель: создание психологической атмосферы к уроку	Отметка присутствующих, деление группы на 3 подгруппы для проработки учебного материала	Словесный	Фронтальная, групповая
2	Актуализация знаний. Цель: выявление знаний, необходимых для восприятия нового	Вопросы для повторения 1. Кто имеет права заниматься оценочной деятельностью? 2. Дайте определение «недвижимости». 3. Назовите состав объектов недвижимого имущества.	Эвристическая беседа	Фронтальная, индивидуальная
3.	Демонстрация мастерства преподавателя. Цель: формирование новых знаний и способов деятельности	- Порядок проведения оценки. - Основные этапы оценки. - Нормативно-правовая база оценочной деятельности.	Практический, наглядный	Фронтальная, индивидуальная
4.	Этап имитации Цель – овладение профессиональной компетенцией	Групповые задания. Проработать и подготовить групповой отчет	Проблемно-поисковый, «мозговой штурм», дискуссионный	Групповая, индивидуальная
5.	Обсуждение групповых докладов Цель развитие познавательных, логических и коммуникативных УУД	Выступление групп, обсуждение подведение итогов	Словесный, наглядный дискуссионный	Фронтальная, индивидуальная, групповая
6.	Моделирование	Формирование договора	практиче-	Фронталь-

	Выполнение задания в программе 1 «С» Цель: формирование практических умений	об оценке	ский, ре-продуктивный	ная, индивидуальная
8.	Рефлексия.	Вопросы для рефлексии	Проблемно-поисковый	Групповая, индивидуальная
9.	Домашнее задание	Повторить пройденный новый материал. Составить вопросы для самоконтроля для групп по содержанию ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности»	Самостоятельная работа	Индивидуальная

Ход занятия

Организационный момент. Подготовить рабочий стол (доступ к программам 1 «С», Консультант)

Актуализация знаний. Постановка цели

Тема сегодняшнего занятия «Основные подходы к оценке стоимости недвижимого имущества».

Давайте обсудим цель занятия

Студенты предлагают: изучить вопросы об основах оценочной деятельности.

Педагог дополняет: мы должны овладеть механизмом исчисления стоимости объекта недвижимости:

Содержание мастер-класса

Этап 1. Вступительное слово преподавателя

Педагог: Практический отечественный и зарубежный опыт оценки объектов недвижимости позволяет классифицировать методы оценки в рамках следующих групп: массовая и индивидуальная.

В настоящее время *существует несколько десятков методик рыночной оценки объектов недвижимости*, которые сгруппированы в основные подходы: затратный, доходный и сравнительный.

Для массовой оценки объектов недвижимости наиболее применим последний, так как этот подход дает весьма точные результаты при определении стоимости.

Для объектов коммерческого назначения главным является доходный подход, а затратный подход предпочтителен для объектов нового строительства.

Индивидуальная оценка объектов недвижимости – это оценка конкретного объекта на определенную дату.

Она необходима для защиты результатов оценки в судах, для определения стоимости объектов под залог банковского кредита, при внесении вклада в виде объекта недвижимости в уставный капитал, при разделе имущества компаний и частных лиц.

Массовая оценка имеет дело с большим количеством объектов недвижимости, которые, естественно, различаются между собой, поэтому ее инструментом является применение стандартных методов к группам и классам объектов.

Определение «массовая» относится к оценке, а не к объектам. Оно отмечает использование специальных приемов и методов оценки, а не массовый, типовой характер объектов, как принято считать.

Массовая оценка недвижимости – это специальный подход к упрощенной оценке большой группы однородных объектов (например, квартир). Такая оценка производится по определенной методике: для оцениваемого объекта определяется соответствующий набор значений фиксированного множества его параметров, а затем по неизменным для всех объектов правилам формируется значение его оценки.

Основные методы оценки рыночной стоимости земельных участков, основанные на трех базисных подходах.

Метод по сопоставимым продажам заключается в сопоставлении и сравнении данных по аналогичным свободным земельным участкам, проданным за последнее время, и внесении поправок в цены продаж.

Оцениваемый земельный участок сравнивается с сопоставимыми участками по местоположению, времени t продажи, физическим характеристикам, характеристикам дохода участка, условиям финансирования сделки купли-продажи и условиям продажи.

Метод соотнесения (переноса) основан на анализе продажи здания, расположенного на аналогичном участке, и разделении общей цены продажи на цену здания и цену земельного участка. При этом сначала оценивается стоимость здания и других сооружений, находящихся на участке, затем она вычитается из общей цены имущественного комплекса и получается стоимость земельного участка, которая переносится на оцениваемый объект.

Метод капитализации земельной ренты представляет собой капитализацию доходов, полученных за счет арендных платежей. Этот метод в российских условиях практически не используется, так как в настоящее время невозможно отыскать сопоставимые арендные платежи и нормы капитализации из-за отсутствия рынка аренды земельных участков.

Метод техники остатка для земли при оценке стоимости земельного участка применим при отсутствии данных о продажах свободных участков земли. Доход рассчитывается исходя из прибыли, полученной с учетом наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка и объекта недвижимости, построенного на нем. Метод основан на применении принципа остаточной продуктивности земли.

Метод развития (освоения) земельного участка используется, когда необходимо определить стоимость участка, пригодного для разбивки на отдельные индивидуальные участки, и предполагает определенную последовательность действий.

1. Определение размеров и количества индивидуальных участков. Часто разбивка земельных участков осуществляется исходя из экономических возможностей потенциальных инвесторов.

2. Расчет стоимости освоенных участков методом сопоставимых продаж. Освоенными называются земельные участки, к которым подведены подземные инженерные коммуникации, дороги, электричество, газ, а также на которых построены жилые дома по индивидуальным проектам.

3. Расчет затрат на освоение участков и их продажу. Затраты включают расходы по расчистке, планировке и разметке участка, строительству подъездных дорог, инженерных коммуникаций, подводке электричества и газа, а также накладные расходы по содержанию управленческого персонала, охраны и пр.

4. Определение величины денежного потока путем вычитания затрат на освоение участков из величины общей выручки от продаж этих участков.

Давайте повторим материал об оценке недвижимости.

Демонстрация презентации

Вопросы для повторения

1. Кто имеет права заниматься оценочной деятельностью?
2. Дайте определение «недвижимости».
3. Назовите состав объектов недвижимого имущества

Демонстрация мастерства преподавателя по оценке недвижимости (преподаватель показывает технологию расчетов, проецирует свои действия на экране при помощи проектора)

Этап 2. Имитация

Групповые задания по расчетам на 3-5 минут

Задание 1. Рассчитать износ здания

Оценке подлежит крупный производственный имущественный комплекс. Дата проведения оценки – 1 апреля 2005 года.

Рассмотрим расчет износа для нескольких складов из данного имущественного комплекса, построенных в соответствии с одним и тем же проектом,

используемых для хранения строительных материалов. В соответствии с документацией на оцениваемые склады, срок физической жизни составляет 75 лет (ФЖ = 75 лет).

Эффективный возраст определен оценщиком в соответствии с техническим состоянием объектов оценки, данные для расчета износа и расчет износа приведены в таблице.

Наименование	Инвентарный номер БТИ	Год постройки	Хронологический возраст	Эффективный возраст, лет	Износ, %
Здание склада	3276 Лит. Б	1984	?	15	?
Здание склада	3276 Лит. Б 1	1980	?	20	?
Здание склада	3276 Лит. Б 2	1983	?	25	?

Задание 2. Оценить внешний износ

Необходимо оценить внешний износ, вызванный снижением инвестиционной привлекательности офисного здания по причине устройства в непосредственной близости от него вещевого или продовольственного рынка. Пусть на рынке недвижимости выявлена парная продажа объектов А и В аналогичного назначения. Стоимость земельного участка в данном районе составляет 30% общей стоимости типичной недвижимости.

	Показатели	Величина, долл.США
1	Цена продажи объекта А, находящегося вдалеке от вещевого рынка	500 000
2	Цена продажи объекта Б, находящегося вблизи от вещевого рынка	450 000
3	Цена продажи здания объекта А	?
4	Цена продажи здания объекта Б	?
5	Разница в том числе:	?
6	- в физических и других различиях объектов А и Б	?
7	- в стоимости, вызванной близостью вещевого рынка	?

8	Процент внешнего износа, вызванный близостью вещевого рынка, %	?
---	--	---

Вопросы преподавателя по выполненным заданиям или краткие отчеты групп по выполненному заданию.

Вопросы для контроля:

1. Понятие и виды износа объекта недвижимости
2. Физический износ и методы его расчета
3. Функциональный износ и методы его расчета
4. Внешний износ и методы его расчета

Этап 3 Моделирование

Выполнение задания в программе «Консультант»

Формирование договора об оценке (15-20 минут). Задания в Приложении 2.

Этап 4. Рефлексия

Вопросы для рефлексии:

- Порядок проведения оценки.
- Основные этапы оценки.
- Нормативно-правовая база оценочной деятельности (перечислить)

Список источников

ФЗ № 135 «ОБ оценочной деятельности»

ФСО 1 – Федеральные стандарты оценки

Презентация «Регулирование оценочной деятельности»

Задание на этапе моделирования

Группа разделена на 5 оценочных компаний.

1. Каждая группа формирует информацию об оценщиках
2. Получает задание на оценку объекта недвижимости
3. Составляет исследование объекта
4. Оформляет договор об оценке, который служит основанием

на проведение процесса оценки, определяя подход к оценке.

1. Вид объекта оценки	Объект недвижимого имущества
2. Объект оценки	Квартира 2-х ком, площадью 39 кв.м. по адресу г.Салехард ул.Ямальская 19Б- кв 5
3. Оцениваемые права	Право собственности
4. Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
5. Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
6. Предполагаемое использование результата оценки	Определение цены выкупа при приобретении объекта оценки в собственность
7. Ограничения применения полученного результата	Рекомендуемый срок использования результата оценки – в течение шести месяцев со дня составления отчета
8. Дата оценки	03 сентября 2014 года
9. Срок проведения работ по оценке	20 рабочих дней
10. Заказчик	Сергеев Антон Денисович

11. Имущественные права на объект оценки	Право собственности
12. Обременения объекта оценки	Не зарегистрированы
13. Текущее использование объекта оценки	...
14. Общие требования к отчёту об оценке	Строгое соответствие требованиям Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки, обязательным к применения при осуществлении оценочной деятельности («Общие понятия оценки, подходы к оценки и требования к проведения оценки (ФСО №1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»

При определении пункта «объект оценки» необходимо учитывать положения статьи 5 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, которая определяет объекты оценки следующим образом:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

В данном пункте приводится краткое описание объекта оценки, при этом кратко, но в то же время емко.

При определении оцениваемых прав необходимо руководствоваться принципами, заложенными Гражданским Кодексом.

При определении вида определяемой стоимости необходимо учитывать, что в настоящий момент оценщики вправе определять четыре вида стоимости:

- Рыночная;
- Инвестиционная;
- Ликвидационная;
- Кадастровая.

Причем, кадастровая стоимость определяется только в рамках проведения работ по государственной кадастровой оценке, которая проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта РФ, в рамках массовой оценки.

При определении обременений объекта оценки подробно рассматриваются и подвергаются анализу правоподтверждающие документы. Например, при оценке недвижимости, необходимо убедиться в отсутствии обременений со стороны третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, поэтому от Заказчика требуется предоставление свежей Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество.

Договор об оказании оценочных услуг № 219

г. Салехард
тября 2015г

«03» сен-

Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Оценка», именуемое в дальнейшем "Исполнитель", в лице действующего на основании Устава Исполнителя, с одной стороны, и Открытое акционерное общество "Божко Вячеслав Сергеевич, Швайбович Павел Александрович, Федоров Никита Витальевич, Ревебцов Александр Анатольевич", именуемое в дальнейшем "Заказчик", в лице Сергеев Антон Денисович, действующего на основании устава именуемый в дальнейшем Швайбович П.А. совместно именуемые Сергеев А.Д. заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1 В порядке, установленном настоящим Договором, Исполнитель обязуется по заданию Заказчика оказать услуги по оценке объекта оценки и предоставлению экспертизы отчёта об оценке объекта оценки обозначенного в п. 1.4.2 (далее – "Услуги"), а Заказчик обязуется принять и оплатить такие Услуги.

1.2 Основание заключения настоящего Договора:

1.2.1 Право на проведение оценки объекта оценки, предусмотренное статьей 6 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

1.2.2 Задание Заказчика на оценку.

1.3 Непосредственно оценку Объектов оценки вправе проводить физические лица, состоящие в трудовых отношениях с Исполнителем (далее по тексту – "Оценщики").

1.4 Задание на оценку: Определение рыночной стоимости объекта оценки

1.4.1 Стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки: - Приказ Минэкономразвития России № 256 от 20 июля 2007г. Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"; Приказ Минэкономразвития России № 255 от 20 июля 2007г. Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"; Приказ Минэкономразвития России № 254 от 20 июля 2007г. Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)"; - Стандарты СРО, членом которой является Оценщик, выполнивший оценку по настоящему Договору.

1.4.2 Описание объекта оценки: Квартира 2-х ком, площадью 39 кв.м. по адресу г.Салехард ул.Ямальская 19Б-5

1.4.3 Имущественные права Заказчика на Объект оценки: право собственности.

1.4.4 Вид определяемой стоимости объектов оценки: рыночная стоимость.

1.4.5 Способ оценки: Исполнитель(Оценщики) при проведении оценки обязан(ы) использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке

или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Исполнитель (Оценщики) вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов в соответствии со стандартами оценки.

1.4.6 Цели проведения оценки объектов оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.

1.4.7 Предполагаемое использование результата оценки: Определение цены выкупа при приобретении объекта оценки в собственность

1.4.8 Дата оценки: "03 " сентября 2014 года.

1.4.9 Срок проведения оценки: 20 рабочих дней

1.4.10 Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.

- Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.

- Итоговая величина стоимости Объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.

- Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.

- Результаты оценки, содержащиеся в Отчете относятся к профессиональному мнению Оценщиков, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.

- Исполнитель (Оценщики) не несут ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.

- Исполнитель (Оценщики), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.

- Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете.

1.5 Сведения об Оценщиках, которые вправе осуществлять оценку по настоящему Договору:

- Фамилия, имя, отчество Оценщика: Божко Вячеслав Сергеевич. Руководитель.

- Трудовой договор от 20.10.13 № 31

- Документ об образовании Оценщика: Диплом №89 БВ 0000001, Свидетельство о повышении квалификации.

- Страховой полис: Полис страхования гражданской ответственности
- Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик: Организация оценщиков
- Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик: Оценка
- Фамилия, имя, отчество Оценщика: Швайбович Павел Александрович
- Трудовой договор от 20.10.13 № 32
- Документ об образовании Оценщика: Диплом №89 БВ 0016701, Свидетельство о повышении квалификации.
- Страховой полис: Полис страхования гражданской ответственности
- Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик: Организация оценщиков
- Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик: Оценка
- Фамилия, имя, отчество Оценщика: Федоров Никита Витальевич
- Трудовой договор от 20.10.13 № 33
- Документ об образовании Оценщика: Диплом №89 БВ 0016801, Свидетельство о повышении квалификации.
- Страховой полис: Полис страхования гражданской ответственности
- Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик: Организация оценщиков
- Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик: Оценка
- Фамилия, имя, отчество Оценщика: Ревебцов Александр Анатольевич
- Трудовой договор от 20.10.13 № 34
- Документ об образовании Оценщика: Диплом №89 БВ 0018201, Свидетельство о повышении квалификации.
- Страховой полис: Полис страхования гражданской ответственности
- Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик: Организация оценщиков
- Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик: Оценка

2. Права и обязанности сторон

2.1 Исполнитель обязан:

2.1.1 Оказать Заказчику Услуги с надлежащим качеством и в полном объеме, а также передать Заказчику результат Услуг в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

2.1.2 Предоставить экспертизу отчёта об оценке объекта оценки, обозначенного в п. 1.4.2 настоящего Договора.

2.1.3 Соблюдать при оказании Услуг по настоящему Договору требования, установленные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами

оценки, утвержденными в установленном порядке, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2.1.4 Использовать при оказании Услуг Информацию, а также собранные самостоятельно сведения.

2.1.5 Выполнять работы по данному Договору в соответствии с целью оценки и в рамках предоставленной Заказчиком информации и документации на объект оценки.

2.1.6 Сообщать Заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки объекта оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки объекта оценки.

2.1.7 Обеспечивать сохранность документов (подлинников), получаемых от Заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки объекта оценки.

2.1.8 Сохранять конфиденциальность Информации и не раскрывать ее третьим лицам (за исключением работников Исполнителя, а также лиц, привлекаемых Исполнителем к участию в оказании Услуг) без предварительного письменного согласия Заказчика в период действия настоящего Договора и до момента, когда такая информация станет общедоступной.

2.2 Исполнитель вправе:

2.2.1 Применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

2.2.2 Требовать своевременной и надлежащей оплаты за оказанные по настоящему Договору Услуги.

2.2.3 Требовать от Заказчика при оказании Услуг по настоящему Договору обеспечения доступа в полном объеме к объекту оценки и документации, необходимой для осуществления оценки объекта оценки.

2.2.4 Получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления оценки.

2.2.5 Предпринимать необходимые действия с целью проверки достоверности и полноты Информации; в свою очередь Заказчик обязан содействовать Исполнителю в осуществлении таких действий.

2.2.6 Приостановить оказание услуг и/или переносить сроки оказания услуг и/или срок передачи результатов услуг в случае, если Заказчик нарушил условия настоящего Договора.

2.2.7 Привлекать в случае необходимости к участию в оказании Услуг иных исполнителей, оценщиков либо других специалистов и экспертов по согласованию с Заказчиком, за действия которых Исполнитель отвечает как за свои собственные.

2.2.8 Использовать в рекламных целях, для участия в конкурсах, при аккредитациях, а также в иных целях не являющиеся конфиденциальными сведения, содержащиеся в настоящем Договоре, а именно: наименование (имя) Заказчика; вид объекта оценки; точное указание на объект оценки, а также его описание.

2.3 Заказчик обязан:

2.3.1 Принять результат оказанных Исполнителем Услуг в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

2.3.2 Выплатить Исполнителю денежное вознаграждение за Услуги в порядке, в размере и в сроки, установленные настоящим Договором.

2.3.3 Предоставить исчерпывающий перечень Объектов, подлежащих оценке.

2.3.4 Предоставить Исполнителю информацию, документы и данные об объекте оценки (далее – "Информация"), необходимые для проведения оценки объекта оценки и обеспечивающие достоверность отчета об оценке объекта как документа, содержащего сведения доказательственного значения, а также обеспечить предоставление таких документов и данных, находящихся на хранении у третьих лиц, в порядке, в объеме и в сроки, установленные настоящим Договором. Передача документов и Информации Заказчиком оформляется актом приема-передачи.

2.3.5 Направить Исполнителю подписанный акт сдачи-приемки оказанных Услуг или мотивированный отказ от его подписания в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения отчета.

2.3.6 Использовать отчет об оценке объекта оценки исключительно в соответствии с целями проведения оценки объекта оценки, установленными настоящим Договором.

2.4 Заказчик вправе получать от Исполнителя в устной форме разъяснения по поводу результата Услуг.

2.5 Стороны обязаны уведомлять друг друга об изменениях в собственных справочных данных, указанных в настоящем Договоре, а также иных обстоятельствах, влияющих на исполнение настоящего Договора, в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента таких изменений.

3. Порядок предоставления информации

3.1 Исполнитель определяет объем, состав, вид, характер, а также способ подлежащей передаче Заказчиком Информации.

3.2 Информация может содержать: Квартира 2-х ком, площадью 39 кв.м. по адресу г.Салехард ул.Ямальская 19Б-5

3.2.1 правоустанавливающие документы, сведения об обременении объекта оценки правами иных лиц;

3.2.2 данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки;

3.2.3 информацию о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;

3.2.4 информацию, необходимую для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости.

3.3 Заказчик предоставляет Исполнителю Информацию в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора.

3.4 Исполнитель возвращает полученные от Заказчика в составе Информации подлинники документов одновременно с передачей результата Услуг.

3.5 Факт передачи Информации фиксируется Сторонами в соответствующей описи, акте либо ином документе.

4. Денежное вознаграждение и порядок расчетов

4.1 Денежное вознаграждение Исполнителя за Услуги составляет (60000) рублей, в том числе налог на добавленную стоимость в размере (9000) рублей (0) копеек.

4.2 Выплата денежного вознаграждения за Услуги осуществляется Заказчиком следующим образом:

4.2.1 Предоплата в размере 50 (Пятьдесят) процентов денежного вознаграждения за Услуги производится в течение 2 (Двух) банковских дней после заключения настоящего Договора.

4.2.2 Оплата оставшейся после осуществления предоплаты части денежного вознаграждения за Услуги производится в течение 2 (Двух) банковских дней после подписания сторонами Акта сдачи-приемки оказанных услуг по Договору.

4.3 Датой выплаты денежного вознаграждения за Услуги считается дата поступления в полном объеме соответствующих денежных средств на расчетный счет Исполнителя либо в кассу Исполнителя.

5. Условия исполнения договора и порядок приемки результатов услуг

5.1 Начальный срок оказания Услуг: Исполнитель приступает к оказанию Услуг на следующий день после выполнения Заказчиком требований пунктов 2.3.3 - 2.3.4 настоящего Договора, при условии соблюдения Заказчиком требований пункта 2.3.2 настоящего Договора

5.2 Конечный срок оказания Услуг: Исполнитель завершает оказание Услуг не позднее, чем через 10 (Десять) рабочих дней после наступления начального срока оказания Услуг, при условии соблюдения Заказчиком требований пунктов 2.3.2 – 2.3.4 настоящего Договора.

5.3 По завершении оказания Услуг Исполнитель передает Заказчику результат Услуг - отчет об оценке объекта оценки, составленный в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности в 2 (Двух) экземплярах и экспертизу отчёта об оценке объекта оценки, обозначенного в п. 1.4.2 настоящего Договора, в 1 (Одном) экземпляре.

5.4 В случае необоснованного отказа (уклонения) Заказчика от принятия результата Услуг либо от подписания акта сдачи-приемки оказанных услуг в течение 5 (Пяти) рабочих дней после дня передачи отчета об оценке объекта оценки и экспертизы отчёта об оценке объекта оценки, обозначенного в п. 1.4.2 настоящего Договора, Исполнитель считается выполнившим надлежащим образом свои обязательства по настоящему Договору.

5.5 Несогласие Заказчика с результатами (стоимостными) оценки не может являться основанием для отказа в подписании Акта сдачи-приемки оказанных услуг.

5.6 Срок, в течение которого Заказчик рассматривает результаты Услуг, представленные ему Исполнителем, не включается в срок исполнения последним своих обязательств по настоящему Договору.

5.7 Сроки, установленные настоящим Договором могут быть пролонгированы Исполнителем в одностороннем порядке в случае и на срок несвоевременного предоставления Заказчиком Информации.

6. Ответственность сторон

- 6.1 Стороны несут ответственность за неисполнение, ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.2 В случае невыполнения в установленный срок Заказчиком обязательства по оплате Услуг либо не предоставления информации, предусмотренной разделом 3 и п. 2.3.3 – 2.3.4 настоящего Договора, Исполнитель оставляет за собой право не приступать к оказанию Услуг либо приостановить работы по настоящему Договору до поступления оплаты и предоставления всей недостающей информации и документации от Заказчика (или его законного представителя).
- 6.3 Заказчик принимает на себя ответственность за непредставление или представление не соответствующей действительности Информации, а также за несвоевременное предоставление Информации, повлекшее ненадлежащее выполнение Исполнителем своих обязательств по настоящему Договору или нарушение прав третьих лиц.
- 6.4 Исполнитель не несет ответственности за недостоверность предоставленной ему информации и за объективность результатов оценки, основанных на такой информации.
- 6.5 По настоящему Договору Исполнитель несет дополнительную ответственность по отношению к ответственности Оценщиков в соответствии с полисом добровольного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № ГС4К-ОЦСТ/002378-12, от 22.05.2012 г., срок действия с 01.06.2012 г. по 31.05.2013 г., лимит ответственности – 251 000 000 (Двести пятьдесят один миллион) рублей, выданным ЗАО "Гута-Страхование", в размере реального ущерба, понесенного Заказчиком вследствие ненадлежащего исполнения настоящего Договора со стороны оценщиков.
- 6.6 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение своих обязательств по настоящему Договору, если оно является следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которыми считаются чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства (пожар, наводнение, землетрясение, ураган, эпидемия, другие стихийные явления, забастовка, военные действия, запрещение экспорта и импорта товаров).
- 6.7 Сроки выполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, пролонгируются на период действия обстоятельств форс-мажора.
- 6.8 В случае если обстоятельства форс-мажора исключают дальнейшее выполнение обязательств по настоящему Договору, последний считается расторгнутым, а Стороны освобожденными от ответственности.
- 6.9 Сторона, для которой создалась невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору вследствие обстоятельств форс-мажора, обязана известить об этом другую Сторону в течение 3 (Трех) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств.
- 6.10 Отсутствие либо несвоевременное извещение об обстоятельствах форс-мажора лишает соответствующую Сторону права считать такие обстоятельства причиной невыполнения обязательств по настоящему Договору.

6.11 Надлежащее извещение об обстоятельствах форс-мажора не освобождает соответствующую Сторону от обязанности предоставить доказательства наступления таких обстоятельств в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.12 Стороны несут риски, связанные с неизвещением либо несвоевременным извещением друг друга об изменениях в собственной справочной информации, указанной в настоящем Договоре.

7. Заключительные положения

7.1 Все споры и разногласия, возникающие из правоотношений Сторон по настоящему Договору или в связи с ним, и (или) его толкованием, будут, по возможности, урегулированы Сторонами путем переговоров.

7.2 Споры и разногласия, по которым стороны не достигли договоренности, подлежат рассмотрению в установленном порядке в арбитражном суде по месту нахождения Ответчика.

7.3 При возникновении между Заказчиком и Исполнителем спора по поводу недостатков оказанных Услуг или их причин по требованию любой из Сторон должна быть назначена экспертиза. Расходы на экспертизу несет Исполнитель.

7.4 Любые документы, связанные с настоящим Договором, должны быть составлены в письменной форме, за исключением случаев, установленных настоящим Договором, при этом:

7.4.1 Соглашения о внесении изменений либо дополнений в настоящий Договор, соглашения о его расторжении, описи, акты действительны, если они подписаны Сторонами либо надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон, а также скреплены печатями Сторон (при наличии).

7.4.2 Уведомления, письма, заявления, претензии, иные сообщения в рамках настоящего Договора направляются за подписью Стороны либо надлежаще уполномоченного на то представителя Стороны с приложением печати (при наличии) в почтовый адрес другой Стороны.

7.5 При заключении настоящего Договора Заказчик ознакомился с предоставленными Исполнителем в полном объеме сведениями:

7.5.1 Информацией о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе, о стандартах оценки.

7.5.2 Документами, подтверждающими достоверность и полноту справочных данных об Исполнителе.

7.6 Если после заключения настоящего Договора Заказчик вносит в перечень для оценки дополнительные объекты (либо изменяется цель оценки, вид оцениваемой стоимости, форма отчета и другие условия настоящего Договора), то сумма Договора и/или сроки изменяются, соответственно, на стоимость дополнительных работ и/или время их проведения.

7.7 Взаимоотношения Сторон, не установленные в настоящем Договоре, регулируются законодательством Российской Федерации.

7.8 Настоящий Договор признается заключенным в день его подписания Сторонами.

7.9 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8. Справочные данные о сторонах

Оценщик: Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Оценка», Божко В.С., Швайбович П.А., Федоров Н.В., Ревебцов А.А.	Заказчик: Сергеев Антон Денисович,
Адрес: г.Салехард, Ленина 19	Адрес: г.Салехард, ул. Ямальская 19б-5
ИНН 7734523134 КПП 773401001	ИНН 77345281201 КПП 195805891
БИК 044525219,	БИК 023258012,
р./с 40702810900350000487	р./с 4002560900350569487
в ОАО «Сбербанк России»,	Банк Югры
корр./счет 30101810500000000219	корр./счет 04523010500000005430
Тел: 3-18-54, 3-18-45	тел:89225947612
Тел/факс 3-18-45	