

**Министерство образования Красноярского края  
краевое государственное бюджетное  
профессиональное образовательное учреждение  
«Красноярский аграрный техникум»**

**Рассмотрено:**  
на заседании цикловой комиссии  
экономико-правовых дисциплин  
протокол № 2  
от «08» 09 2022г.  
Председатель цикловой комиссии  
С.И.Путинцев

**Утверждаю:**  
Протокол заседания  
методического совета № 1  
от «29» 09 2022г.  
Председатель:  
Тимофеева Т.М.  
«29» 09 2022г.

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ  
ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ №1**

**МДК 04.01 «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»  
для студентов: 2 курса заочной формы обучения  
специальности: 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»**

Составитель: Трусова А.П., преподаватель КГБПОУ «Красноярский аграрный техникум»

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.....	4
2. СОДЕРЖАНИЕ МДК 04.01 «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА».....	5
3. ОБЩИЕ МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.....	6
4. ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ.....	7
5. ЗАДАНИЯ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ.....	7
6. ВОПРОСЫ К ЗАЧЕТУ ПО МДК 04.01 «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА».....	26
7. ПЕРЕЧЕНЬ РЕКОМЕНДУЕМЫХ УЧЕБНЫХ ИЗДАНИЙ.....	28
8. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	30

## 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Программа профессионального модуля является частью основной профессиональной образовательной программы по специальности СПО Земельно-имущественные отношения (базовой подготовки) в части освоения основного вида профессиональной деятельности (ВПД) Определение стоимости недвижимого имущества и соответствующих ему профессиональных компетенций (ПК):

1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичным объектам.

2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применяемых подходов и методов оценки.

3. Обобщать результаты, полученные подходами, и составлять обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.

4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.

5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.

6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.

А также дополнительных компетенций (ДК):

1. Создавать проектную документацию для строительства объектов недвижимости.

Программа профессионального модуля может быть использована в дополнительном профессиональном образовании и в профессиональной подготовке и переподготовке работников сферы земельно-имущественных отношений при наличии среднего (полного) общего образования. Опыт работы не требуется.

## 2. СОДЕРЖАНИЕ МДК 04.01 «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»

Наименование разделов и тем	Содержание учебного материала
Раздел I. Экономика недвижимости	
Тема 1.1. Понятие оценочной деятельности	1. Правовое обеспечение и система государственного регулирующего обеспечения оценочной деятельности в РФ
	2. Цель, основание и случаи проведения оценки
	3. Субъекты и объекты оценочной деятельности
	4. Виды стоимости недвижимости применительно к оценке
Тема 1.2. Принципы оценки недвижимости	Принципы оценки. Принцип ННЭИ
Тема 1.3. Рынок недвижимости	Особенности функционирования рынка недвижимости
	Система показателей инвестиционной привлекательности недвижимости
Раздел 2. Методология оценки недвижимости	
Тема 2.1. Сравнительный подход и его методы	Сравнительный подход
	Метод сравнительного анализа продаж. Метод сравнения, основанный на соотношении дохода и цены продажи
Тема 2.2. Затратный подход и его методы	Затратный подход
	Методы определения рыночной стоимости земельных участков и восстановительной стоимости улучшений
	Виды износа строений
Тема 2.3. Временная оценка денежных потоков	Временная теория денег, способы расчета денежных потоков
Тема 2.4. Доходный подход и его методы	Доходный подход
	Методы доходного подхода
Тема 2.5. Методы определения итоговой величины стоимости объектов оценки	Федеральные стандарты оценки в РФ
	Методы оценки итоговой стоимости объекта оценки
Тема 2.6. Организация и моделирование массовой оценки недвижимости	Система массовой оценки недвижимости
Раздел 3. Организация процесса оценки недвижимости	
Тема 3.1. Заключение договора, постановка задания на оценку	Договор и задание на оценку
Тема 3.2. Информационное обеспечение процесса оценки	Формирование массива внешней информации для оценки недвижимости
	Внутренняя информация для оценки недвижимости
Тема 3.3. Анализ наиболее эффективного использования	Наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ) объекта оценки

недвижимости (ННЭИ)	
Тема 3.4. Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости на основе трех подходов	Особенности применения затратного подхода для оценки недвижимости
	Особенности применения затратного подхода для оценки недвижимости
	Особенности применения доходного подхода для оценки недвижимости
Тема 3.5. Составление отчета об оценке	Отчет об оценке и его экспертиза
Раздел 4. Проектно-сметное дело	
Тема 4.1. Строительные материалы и изделия: классификация, свойства, виды	Классификация и свойства строительных материалов
	Деревянные, каменные и стеклянные материалы
	Бетоны, строительные растворы и железобетонные изделия
Тема 4.2. Конструкции гражданских и промышленных зданий	Типология зданий и сооружений
	Объемно-планировочные и конструктивные решения зданий
Тема 4.3. Основные понятия строительного производства, проектирования	Понятия и терминология строительного производства. Строительное проектирование
Тема 4.4. Сметная стоимость строительства	Ценообразование в строительстве
	Система сметных цен и нормативов
Тема 4.5. Сметная документация	Состав сметной документации и порядок ее разработки
	Согласование, экспертиза и утверждение сметной документации

### 3. ОБЩИЕ МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Основной формой изучения МДК 04.01 «Оценка недвижимого имущества» является самостоятельная работа студента над рекомендуемой основной и дополнительной литературой и общедоступными периодическими изданиями. На обзорных занятиях преподавателем объясняются наиболее сложные и важные вопросы МДК 04.01 «Оценка недвижимого имущества».

Изучение материала следует начинать с подбора соответствующей литературы и в последовательности, установленной программой, рекомендуется конспектировать материал, выписывая основные положения.

Программой предусмотрено выполнение домашних контрольной работы, состоящих из аналитических и практических заданий.

Работа, выполненная не в полном объеме, преподавателем не проверяется и выдается обратно студенту.

Прежде чем приступить к выполнению контрольной работы, следует тщательно изучить темы, включенные в содержание вопросов и задания по рекомендуемой литературе. Перед изложением каждого ответа следует написать содержание вопроса (задания). Ответы излагаются четко, ясно и грамотно, а в заданиях выполняются подробно расчеты, аргументированные пояснениями.

#### 4. ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ

1. Работа выполняется в рукописном виде на одной стороне белого листа формата А4. Поля размером 3 см слева, снизу, сверху и справа 1,5 см, красная строка 1,25 см. Все листы контрольной работы, кроме титульного, должны быть пронумерованы в нижней части листа по центру.

2. На второй странице работы необходимо представить оглавление, на последней - перечень использованных источников литературы.

3. В тексте контрольной работы должны присутствовать ссылки на все использованные в ходе выполнения задания источники.

4. Контрольная работа должна быть сдана на заочное отделение до начала экзаменационной сессии.

К зачету по МДК 04.01 «Оценка недвижимого имущества» допускаются студенты, получившие зачет за контрольную работу.

#### 5. ЗАДАНИЯ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ

##### **Тема 1: Определение стоимости земельного участка**

##### **Теоретический материал:**

В рамках сравнительного подхода выделяют следующие методы:

1. Метод сравнения продаж – оценивают земельные участки, как застроенные зданиями, строениями и сооружениями, так и не застроенные.

2. Метод выделения – применяют для оценки застроенных земельных участков.

3. Метод распределения – применяют для оценки застроенных земельных участков.

В рамках доходного подхода можно выделить следующие методы:

1. Метод капитализации земельной ренты – применяют для оценки застроенных и не застроенных земельных участков.

2. Метод остатка – оценка застроенных и не застроенных земельных участков.

3. Метод предполагаемого использования – оценка застроенных и не застроенных земельных участков.

### Практические задания для выполнения:

**Задание 1.** Рассчитать стоимость права аренды на земельный участок, если  $V_a$  – стоимость права аренды арендатора,  $V_L$  – рыночная стоимость земли (65000 руб.),  $O_i$  – стоимость обременений, налагаемых арендодателем на арендатора при использовании земельного участка (5000 руб.),  $P_v$  – выкупная цена земельного участка (2300 руб.),  $e$  – ставка дисконтирования (0,18),  $P$  – величина годовой арендной платы (10000 руб.),  $T$  – срок аренды (3 года),  $i=1$ .

$$V_a = V_L - (P[(1+e)^T - 1] / e(1+e)^T) - ((O_i / (1+e)^i - (P_v / (1+e)^T));$$

**Задание 2.** Рассчитать ставку дисконтирования методом кумулятивного построения, если  $i_0$  – безрисковая ставка процента (0,53), %;  $d_{ij}$  -  $i$ -ая поправка по показателю риска ( $d_{ij1}=0,111$ ,  $d_{ij2}=0,054$ ,  $d_{ij3}=0,047$ ,  $d_{ij4}=0,025$ ).

$$i = i_0 + \sum d_{ij};$$

**Задание 3.** Рассчитать поправку (прирост) безрисковой ставки и поправку на низкую ликвидность, если: НП – норма доходности 33%,  $t$  – срок экспозиции, 7 лет;  $P_{\text{пер}}=0,942$ ,  $P_{\text{мин}}=0,826$ ,  $i_0=6,92$ .

$$\text{НЛ} = ((1 + \text{НП}/100)^t - 1) * 100,$$

$$i_{\text{пер}} = ((P_{\text{пер}}/P_{\text{мин}}) - 1) * i_0.$$

## Тема 2: Определение стоимости объекта оценки затратным подходом

### Теоретический материал:

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта недвижимости, с учетом его износа. Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости ( $C_{об}$ ) определяется как суммы стоимости участка земли ( $C_{зу}$ ) и восстановительной стоимости (стоимости замещения или воспроизводства) объекта недвижимости ( $C_{вс}$ ) за минусом накопленного износа ( $C_{из}$ ):

$$C_{об} = C_{зу} + C_{вс} - C_{из}$$

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка;
- оценка восстановительной стоимости (стоимости замещения) оцениваемого здания, в том числе оценка величины предпринимательской прибыли;
- расчет выявленных видов износа;
- расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Затратный подход обладает рядом преимуществ и недостатков.

Преимущества затратного подхода:

1. При оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным.

2. Данный подход является целесообразным или единственно возможным в следующих случаях:

- технико-экономический анализ стоимости нового строительства;
- обоснование необходимости обновления действующего объекта;
- оценка зданий специального назначения;
- при оценке объектов в «пассивных» секторах рынка;
- анализ эффективности использования земли;
- решение задач страхования объекта;
- решение задач налогообложения;
- при согласовании стоимостей объекта недвижимости, полученных

другими методами.

Недостатки затратного подхода:

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.

2. Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.

3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т. к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.

4. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

5. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений.

6. Отдельная оценка земельного участка от строений.

7. Проблематичность оценки земельных участков в России.

## Практические задания для выполнения:

**Задание 1.** Определить исправимый функциональный износ офисного здания, если известно что:

- современные стандарты требуют установки в здании кондиционера (К), стоимость установки которого в существующем здании составляет 150 тыс. руб., а стоимость установки в этом же здании при его строительстве ( $K_c$ ) – 110 тыс. руб.

- установленная в здании электроарматура не соответствует современным рыночным стандартам, при этом стоимость существующей электроарматуры, включенной в восстановительную стоимость ( $\text{ЭА}$ ), составляет 350 тыс. руб., физический износ существующей электроарматуры ( $\text{ЭА}_н$ ) – 200 тыс. руб., стоимость демонтажа существующей электроарматуры ( $\text{ДЭА}$ ) – 100 тыс. руб., стоимость возврата материалов ( $\text{ВМ}$ ) – 10 тыс. руб., стоимость монтажа новой электроарматуры ( $\text{СЭА}_н$ ) – 190 тыс. руб.

- в здании имеется складское помещение и анализ наилучшего и наиболее эффективного использования показал, что в настоящее время данную площадь целесообразно использовать как офисную, при этом текущая восстановительная стоимость складской площади составляет ( $\text{СТ}_c$ ) 800 тыс. руб., физический износ ( $\text{И}_ф$ ) – 50 тыс. руб., стоимость ликвидации склада ( $\text{СТ}_л$ ) – 80 тыс. руб.

1. Определить величину исправимого функционального износа, вызванного недостатками, требующими добавления элементов (в данном случае – кондиционера):

$$\text{ФИ} = K - K_c$$

2. Определить величину исправимого функционального износа, вызванного недостатками, требующими замены или модернизации элементов (в данном случае – электроарматуру):

$$\text{ФИ}_н = \text{ЭА} - \text{ЭА}_н - \text{ВМ} + \text{ДЭА} + \text{СЭА}_н$$

3. Определить величину исправимого функционального износа, вызванного «сверхулучшениями» (в данном случае – позициями, которые функционально присущи складскому помещению):

$$\text{ФИ}_{\text{ул}} = \text{СТ}_{\text{с}} - \text{И}_{\text{ф}} + \text{СТ}_{\text{л}}$$

Таким образом, стоимость исправимого функционального износа здания составляет:

$$\text{ФИ}_{\text{об}} = \text{ФИ} + \text{ФИ}_{\text{и}} + \text{ФИ}_{\text{ул}}$$

**Задание 2.** Определить неисправимый функциональный износ офисного здания, если известно что:

- при определении стоимости нового строительства для рассматриваемого здания не учитывалась установка системы пожаротушения (так как в существующем здании ее нет), при этом предполагается, что чистая потеря дохода, вызванная отсутствием установки (ПД<sub>ч</sub>), составляет 20 тыс. руб., норма капитализации для зданий ( $H_k$ ) – 10%, а стоимость устройства системы пожаротушения при строительстве нового здания ( $\text{СТ}_{\text{спт}}$ ) – 150 тыс. руб.

- оцениваемое здание имеет большую высоту этажа, которая с точки зрения рынка на дату оценки является избыточной, при этом текущая восстановительная стоимость существующего здания (BC) 174 900 тыс. руб., а текущая восстановительная стоимость точно такого же здания, имеющего нормальную, с точки зрения рынка, высоту этажа ( $\text{BC}_a$ ) 172 900 тыс. руб., физический износ определен на уровне (ФИ) 40%, ежегодно владелец несет дополнительные издержки, связанные с большой высотой этажа (отопление, освещение и т.д.) (ИЗД), в размере 500 тыс. руб., существующий коэффициент капитализации для зданий ( $K_k$ ) составляет 10%.

1. Определить величину неисправимого функционального износа, вызванного недостатками, не включенными в стоимость нового строительства, но которые должны быть, исходя из рыночных данных о потерях доходов, вызванных отсутствием элемента или оборудования (в нашем случае – системы пожаротушения)

$$\Phi И_n = (ПД_ч / Н_k) - СТ_{спт}$$

2. Определить величину неисправимого функционального за счет «сверхулучшений» (в нашем случае – большую высоту этажа):

$$\Phi И_{н+ул} = (ВС - ВС_a) * (1 - \Phi И) + (ИЗД / К_k)$$

3. Определить общую стоимость неисправимого функционального износа здания:

$$\Phi И_{общ. н.} = \Phi И_n + \Phi И_{н+ул}$$

### **Тема 3: Определение стоимости объекта оценки**

#### **сравнительным подходом**

#### **Теоретический материал:**

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Применение сравнительного подхода основано на предположении, что осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность.

Сравнительный подход к оценке – это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Условия применения сравнительного подхода:

1. Объект не должен быть уникальным.
2. Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.
3. Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

Основные требования к аналогу:

1. аналог похож на объект оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам;

2. сходные условия сделки.

Преимущества сравнительного подхода:

1. В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей.

2. В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция.

3. Статически обоснован.

4. Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов.

5. Достаточно прост в применении и дает надежные результаты.

Недостатки сравнительного подхода:

1. Различия продаж.

2. Сложность сбора информации о практических ценах продаж.

3. Проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки.

4. Зависимость от активности рынка.

5. Зависимость от стабильности рынка.

6. Сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.

### **Практические задания для выполнения:**

**Задание 1.** Определить величину скорректированной цены проданного относительно оцениваемого склада, если известно что: юрисдикция проданного склада – полное право собственности, обремененное договором аренды, объект полностью сдан до продажи в долгосрочную аренду (Т) на 5 лет, сумма контрактов составляет ( $C_k$ ) 1 200 тыс. руб.; площадь проданного склада ( $S_{ск}$ ) – 4000 м<sup>2</sup>; цена реализации проданного склада ( $Ц_{ск.п.}$ ) – 1 000 тыс. руб.; площадь оцениваемого склада ( $S_{оц}$ ) – 3000 м<sup>2</sup>; юрисдикция оцениваемого склада – полное право собственности; анализ местного рынка недвижимости выявил следующие показатели: рыночную

арендная плата составляет (АП) 125 руб. за 1 м<sup>2</sup>, ставка дисконтирования (С<sub>д</sub>) – 25%, Н<sub>1</sub>=0,37185, Н<sub>2</sub>=0,125, К=2,68928.

1. Определить величину контрактной арендной платы (АП<sub>к</sub>) за 1 м<sup>2</sup> складского помещения:

$$АП_k = (C_k * H_1) / S_{ск};$$

2. Определить величину упущенной выгоды (УВ) на 1 м<sup>2</sup> складского помещения от продажи склада в соответствии с заниженной расчетной (контрактной) арендной платой:

$$УВ = (H_2 - АП_k) * K;$$

3. Определим величину скорректированной цены проданного склада (Р) относительно оцениваемого:

$$P = (C_{ск.п.} / S_{ск} + УВ) * S_{оц};$$

**Задание 2.** Определить величину скорректированной цены проданного относительно оцениваемого объекта недвижимости, если известно что: цена реализации проданного объекта (Ц<sub>р</sub>) – 500 тыс. руб.; вариант финансового расчета по проданному объекту – 200 тыс. руб. (Оп<sub>1</sub>) покупатель выплатил продавцу на дату регистрации сделки, а остальные 300 тыс. руб. (Оп<sub>2</sub>) согласно договору между покупателем и продавцом оформлены как ипотечный кредит, полученный покупателем от продавца на 10 лет (Т) при ставке (С<sub>тд</sub>) 10% годовых на условиях ежемесячного погашения задолженности; площадь проданного и оцениваемого объекта (S) – 1000 м<sup>2</sup>; вариант финансового расчета по оцениваемому объекту – расчет покупателя с продавцом производится за счет собственных средств и на дату продажи; анализ финансового рынка на дату продажи показал рыночную ставку процента (С<sub>1</sub>), равную 15, К<sub>1</sub>=0,01321, Х=61,9829.

1. Определить ежемесячный платеж (Пл) по предоставленному покупателю проданного объекта ипотечному кредиту:

$$Пл = Оп_2 * K_1;$$

2. Определить текущую стоимость (С<sub>тпл</sub>) всех ежемесячных платежей при рыночной норме процента:

$$C_{T_{пл}} = Пл * X;$$

3. Определить величину скорректированной цены проданного объекта (P) относительно оцениваемого:

$$P = C_{T_{пл}} + Оп_1.$$

#### **Тема 4: Определение стоимости объекта оценки доходным подходом**

##### **Теоретический материал:**

Доходный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Он основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести.

Целесообразность применения доходного подхода определяется тем, что суммирование рыночных стоимостей активов предприятия не позволяет отразить реальную стоимость предприятия, так как не учитывает взаимодействие этих активов и экономическое окружение бизнеса.

Данный подход используют, когда можно обоснованно определить будущие денежные доходы оцениваемого предприятия.

Метод капитализации дохода определяется уровень дохода за первый прогнозный год и предполагается, что доход будет таким же и в последующие прогнозные годы (в случае применения метода дисконтирования денежных потоков определяется уровень доходов за каждый год прогнозного периода).

Коэффициент капитализации – норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

Капитализация дохода – это процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта.

Базовая формула доходного подхода:

$$V=I/R,$$

где  $V$  – стоимость недвижимости,

$I$  – ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости. Под доходом обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за период,

$R$  – норма дохода или прибыли – это коэффициент или ставка капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков – необходим если предполагается, что будущие доходы будут изменяться по годам прогнозного периода, когда предприятия реализуют влияющий на денежные потоки инвестиционный проект или являются молодыми. Определение стоимости бизнеса этим методом основано на раздельном дисконтировании разновременных изменяющихся денежных потоков.

Ставка дисконтирования – норма сложного процента, которая применяется при пересчете в определенный момент времени стоимости денежных потоков, возникающих в результате использования имущества.

Денежные потоки — это серия ожидаемых периодических поступлений денежных средств от деятельности предприятия, а не единовременное поступление всей суммы.

Преимущества доходного подхода:

1. учитывается доходность предприятия, что отражает основную цель его функционирования — получение дохода собственником;
2. применение подхода необходимо при принятии решений о финансировании, анализе целесообразности инвестирования, при обосновании решений о купле-продаже предприятия;
3. подход учитывает перспективы развития предприятия.

Основные недостатки доходного подхода:

1. прогнозирование долговременного потока дохода затруднено сложившейся недостаточно устойчивой экономической ситуацией в России,

из-за чего вероятность неточности прогноза увеличивается пропорционально долгосрочное  $T^M$  прогнозного периода;

2. сложность расчета ставок капитализации и дисконтирования;
3. в процессе прогнозирования денежных потоков или ставок дисконтирования устанавливаются различные предположения и ограничения, носящие условный характер;
4. влияние факторов риска на прогнозируемый доход;
5. многие предприятия не показывают в отчетности реальный доход, на анализе которого базируется доходный подход, или же показывают убытки.

### Практические задания для выполнения:

**Задание 1.** Определить потери дохода от неоплаты и недогрузки, если известно что: контрактная годовая арендная плата (плановая аренда  $A_n$ ) составляет 300 тыс. руб.; скользящий доход  $D_c$  – 200 тыс. руб.; рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда  $A_p$ ) – 100 тыс. руб.; прочие доходы отсутствуют; анализ местного рынка недвижимости за последние 12 месяцев ( $T$ ) выявил следующие показатели:

Показатель	Объект недвижимости			
	1	2	3	
Коэффициент недогрузки объектов недвижимости данного типа (по сдаваемым в аренду основным помещениям) $K_n$	0,15	0,20	0,15	,20
Доля помещений объектов недвижимости данного типа, за которые арендная плата была не внесена в течение прошедшего года (по сдаваемым в аренду основным помещениям) $D_n$	0,10	0,15	0,15	,10
Число месяцев, за которые арендная плата была не внесена в течение прошедшего года (по сдаваемым в аренду основным помещениям) $M_k$	1,0	0,5	1,0	,5
Весовой коэффициент, $Y_j$	0,3	0,25	0,25	,2

Решение:

1. Определить расчетное значение размера коэффициента потерь дохода от недозагрузки:

$$K_B = Y_{i1} * K_{H1} * (T/T) + Y_{i2} * K_{H2} * (T/T) + Y_{i3} * K_{H3} * (T/T) + Y_{i4} * K_{H4} * (T/T)$$

2. Определить расчетное значение размера коэффициента потерь дохода от недозагрузки:

$$K_L = Y_{i1} * D_{П1} * (M_{K1}/T) + Y_{i2} * D_{П2} * (M_{K2}/T) + Y_{i3} * D_{П3} * (M_{K3}/T) + Y_{i4} * D_{П4} * (M_{K4}/T)$$

3. Определить потери дохода от неоплаты и недогрузки:

$$V \& L = (A_{П} + D_{С}) * K_B + A_{Р} * (K_B + K_L)$$

**Задание 2.** Определить расходы на замещение, если известно что: собственник предполагает использовать объект оценки в своих целях 5 лет (Т); ремонт кровли требуется проводить раз в 10 лет (Н); стоимость ремонт кровли (С) составляет 500 тыс. руб.; последний раз ремонт был произведен 8 лет назад (Р<sub>П</sub>).

Решение:

1. Определить расходы на замещение (Р<sub>З</sub>) за первый год владения:

$$P_3 = C * ((H - P_{П}) / H)$$

## **Тема 5: Договор на оценку**

### **Теоретический материал:**

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки (статья 5 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

Суд, арбитражный суд, третейский суд самостоятельны в выборе оценщика. Расходы, связанные с проведением оценки объекта оценки, а

также денежное вознаграждение оценщику подлежат возмещению (выплате) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме.

Договор на проведение оценки должен содержать:

- описание объекта или объектов оценки, позволяющее провести их идентификацию;
- вид стоимости имущества (способ оценки);
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки;
- сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика;
- наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации;
- указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;
- указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности.

В договоре на проведение оценки, заключенном заказчиком с юридическим лицом, должны быть указаны сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков.

В отношении оценки объектов, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор на проведение оценки от имени заказчика заключается лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектами, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в

том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

### **Практические задания для выполнения:**

#### Исходные данные:

Заказчик: ООО «Пегас+» в лице Зубарева Сергея Ивановича

Адрес: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Энтузиастов, дом 15.

Паспорт: 0404 125689 выдан УВД Советского района г. Красноярска  
12.10.2005 года.

Оценщик: ООО «Грант-АТ» в лице Оленева Игоря Михайловича

Адрес: Красноярский край, г. Красноярск, ул. П.Коммуны, дом 35.

ИНН/КПП 2466094272/246601005

Р/сч. 407028108000009071002

в ООО КБ «Стромкомбанк» г. Красноярск

К/сч. 30101810200000000813

БИК 040407819

Исполнитель: Козлов Алексей Семенович, член Некоммерческого партнерства ООО «Грант-АТ» (регистрационный номер в реестре членов № 22), почтовый адрес: Красноярский край, г. Красноярск, ул. П. Коммуны, 35. Страховой полис 18 1901 00-01068 от «07» ноября 2021 года, выдан филиалом ООО СК «ВТБ Страхование» в г. Красноярске, срок действия полиса с «08» ноября 2021 года по «07» ноября 2022 года.

Страховая сумма 3000000 (три миллиона) рублей.

Стоимость услуг по оценке составляет 6000 (шесть тысяч) рублей.

Объект оценки: нежилое одноэтажное кирпичное здание под офис общей площадью 120 кв.м. на земельном участке площадью 600 кв.м. Кадастровый номер: 24:50:2365749:9. Балансовая стоимость 2605000 (два миллиона шестьсот пять тысяч) рублей. Адрес: г. Красноярск, Советский район, ул. Воронова, 25.

Авансовый платеж – в размере 50% от общей стоимости услуг.

Бланк договора на оказание услуг по оценке (Приложение 1) необходимо распечатать и заполнить в соответствие с предоставленными выше исходными данными и положениями статей 14, 15, 15.1 и 15.2 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

## **Тема 6: Описание объекта недвижимости**

### **Теоретический материал:**

Каждый объект недвижимости неповторим и имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик. Качество – это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять разнообразные потребности людей в соответствии с функциональным назначением.

Свойство – объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании. Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости в количественном измерении.

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки; эти факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

Первый уровень (региональный) – уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно

влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

Второй уровень (местный) – уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Третий уровень (непосредственного окружения) – уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

Для эффективного управления собственностью и совершения сделок с недвижимым имуществом по каждому объекту необходимо иметь качественную и количественную информацию четырех видов:

- физические характеристики земельного участка, зданий и сооружений и других объектов недвижимости (местоположение, площадь, размеры и т.д.);
- имущественно-правовое описание – вещные права, ограничения, обременения, сервитуты;
- экономические показатели спроса – стоимость, цена, доходность и др.;
- состояние внешней среды – климат, экология, шум, сейсмичность, гидрография, транспорт и т.д.

## Практическое задание для выполнения:

Исходные данные:

Исходные данные для заполнения Раздела Отчета об оценке «Осмотр и описание объекта оценки» на многоэтажный многоквартирный жилой дом.



Адрес: г. Красноярск, Советский район, улица 9 Мая, дом 12. площадь 6600 кв.м. (60м\*110м). Рельеф плоский.

Участок имеет 2-рядные асфальтированные подъезды со стороны улицы 9 Мая и проспекта Комсомольский.

10-этажный 5-подъездный панельный жилой дом с административными и торговыми помещениями на 1 этаже (супермаркет «Каравай», ФГУП «Регистрационная палата», организация по оформлению земли и недвижимого имущества ООО «Земля»).

Во дворе жилого дома оборудована детская площадка, закрытая площадка для футбола, парковка на 20 автомобилей, расположены небольшие павильоны.

Дом подключен к центральному отоплению, водоснабжению, канализации. Имеется Интернет, кабельное телевидение, телефонная и домофонная системы.

Фундамент здания бетонный ленточный на сваях, стены – железобетонные панели, снаружи облицованы под природный камень, перекрытия выполнены из железных каркасов, крыша выполнена из железобетонной арматуры. Присутствуют подвал и чердак. Здание введено в эксплуатацию в 1993 году.

Рядом с домом на расстоянии 200 м находится автобусная остановка «Урванцева». Автобусы остановки: 8, 50, 53, 60, 63, 64, 68, 71, 76, 79, 81, 88, 98; маршрутное такси №7.

В ближайшие окрестностях дома находится 6 детских садов (до ближайшего 200 м) и 3 школы (ближайшая находится в 600 м).

В данном районе хорошо развита торговая, деловая и торговая инфраструктуры:

- отделение почты расположено на расстоянии 300м, телеграф – 600м, Интернет-кафе – 600м.

- имеются крупные торговые объекты: ТД «Остров сокровищ» - 200м;

ТЦ «Кристалл» - 950м;

ТРК «Планета» - 2 км;

ТК «Май» - 200м.

Также в данном районе расположены другие объекты инфраструктуры:

- Военная часть – 1100м;

- Церковь – 650м;

- АЗС – 900м.

Железная дорога проходит на расстоянии 600м от дома, за ней параллельно на расстоянии 700м проходит федеральная трасса М-53. Автовокзал находится на расстоянии 5,5 км, железнодорожный вокзал города на расстоянии 10 км.

Водных объектов и мест массового отдыха в ближайших окрестностях нет.

Недалеко расположено крупное промышленное предприятие – завод по выпуску газированной воды «Coca Cola» - 1 км.

Застройка в окрестностях представлена 9-10-этажными панельными и кирпичными жилыми домами и административными зданиями этажностью 1-4 этажа. Возраст данных построек колеблется от 1 года до 20 лет. Интенсивность – 75%.

Жилые помещения: 20% - собственность муниципалитета.

Бланк Раздела «Осмотр и описание объекта недвижимости» (Приложение 2) необходимо распечатать и заполнить в соответствии с предоставленными выше исходными данными.

## 6. ВОПРОСЫ К ЗАЧЕТУ ПО МДК 04.01 «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»

1. Особенности оценочной деятельности.
2. Понятие и сущность оценочной деятельности.
3. Классификация объектов оценочной деятельности.
4. Классификация недвижимости.
5. Особенности земли как объекта оценки.
6. Движимые и недвижимые объекты.
7. Классификация субъектов оценки.
8. Принципы оценки.
9. Понятие стоимости и закон стоимости.
10. Виды стоимости объектов недвижимости.
11. Рынок и рыночный механизм.
12. Особенности рынка недвижимости.
13. Инвестирование и его виды.
14. Теория стоимости денег во времени.
15. Методы оценки стоимости земельных участков.

16. Закон об оценочной деятельности.
17. Нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности.
18. Основание для проведения оценки.
19. Права и обязанности оценщика.
20. Права и обязанности заказчика.
21. Правила заполнения задания на оценку.
22. Правила заполнения договора на проведение оценки.
23. Классификация жилой и нежилой застройки.
24. Социальные факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости.
25. Экономические факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости.
26. Физические факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости.
27. Политические факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости.
28. Стандарты оценки.
29. Сравнительный подход (понятие, базовая формула, этапы, методы, достоинства и недостатки).
30. Затратный подход (понятие, базовая формула, этапы, методы, достоинства и недостатки).
31. Доходный подход (понятие, базовая формула, этапы, методы, достоинства и недостатки).
32. Виды износа улучшений.
33. Этапы жизни здания (строения, сооружения).
34. Недвижимость как физический, экономико-правовой и социальный комплекс отношений.

## 7. ПЕРЕЧЕНЬ РЕКОМЕНДУЕМЫХ УЧЕБНЫХ ИЗДАНИЙ

Основная литература:

1. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости. – М.: ЮРАЙТ, 2019.
2. Варламов А.А. Земельный кадастр. Т. 5. Оценка земли и иной недвижимости. Учебник для ВУЗов. – М.: КолосС, 2008.
3. Севостьянов А.В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиций. Учебник для ССУЗов. – М.: КолосС, 2008.
4. Коростелев С.П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью. – М.: Маросейка, 2009. – 416с.
5. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. Электронный учебник. – М.: КНОРУС, 2010.
6. Варламов А.А. Земельный кадастр. В 6-ти т. Т. 4. Оценка земель. – М.: КолосС, 2008. – 463с.
7. Варламов А.А. Земельный кадастр. В 6-ти т. Т. 5. Оценка земли и иной недвижимости. – М.: КолосС, 2008. – 265с.
8. Попова Е.Н. Проектно-сметное дело. Учеб. пособие для СПО. – 6-е изд. – Ростов н/Д: Феникс, 2009. – 287с.

Дополнительные литература:

1. Мурзин А.Д., Недвижимость: основы экономики, оценки и кадастра. Краткий курс: Феникс – 2013, 217 с. Коростелев С.П. Теория и практика для целей девелопмента и управления недвижимостью. – М.: Маросейка, 2009.
2. Попова Е.Н. Проектно-сметное дело. Учеб. пособие для ССУЗов. – Ростов н/Д: 2009.
3. Иванова Е.Н., Оценка стоимости недвижимости. Бакалавриат.; Кнорус, 2016 – 350 с.
4. Александров В.Т., Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости.; Стройинформиздат – 2013, 256 с.

5. Александров В.Т., Арdziнов В.Д.; Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве. Учебно-практическое пособие: Стройинформиздат – 2012, 582 с.

Перечень рекомендуемых Интернет-ресурсов:

1. Информационная система «Единое окно доступа к образовательным ресурсам», <http://window.edu.ru>.

2. Информационно-правовая система «Гарант», <http://garant.ru>.

3. Информационно-правовая система «Кодекс», <http://www.Kodeks.ru>.

4. Российская государственная библиотека, <http://www.rsl.ru>.

5. Федеральный правовой портал «Юридическая Россия», <http://www.law.edu.ru>.

6. Информационно-правовая система «Консультант+», <http://consultantplus.ru>.

ДОГОВОР №\_\_  
на оказание услуг по оценке

\_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
\_\_\_\_\_, в лице Генерального директора  
\_\_\_\_\_, действующего на  
основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и  
\_\_\_\_\_, в лице  
\_\_\_\_\_, действующего на основании  
Устава, именуемое в дальнейшем «Оценщик», с другой стороны, при совместном  
упоминании именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор (далее –  
Договор) о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Оценщик обязуется по заданию Заказчика оказать услуги по проведению независимой  
оценки рыночной стоимости \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, приведенного в «Техническом задании на оценку»  
(Приложение №1 к Договору), являющимся неотъемлемой частью Договора.

1.2. Состав объекта оценки, дата оценки, организационные, правовые и другие требования  
к оценке также определяются «Техническим заданием на оценку» (Приложение №1 к  
Договору).

1.3. Оценщик оказывает услуги в соответствии с требованиями Федерального Закона  
«\_\_\_\_\_» от \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_,  
Федеральных Стандартов Оценки № \_\_\_\_\_. а также иных нормативно-правовых  
актов Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, на территории которых  
находится объект оценки.

1.4. Оценку осуществляет \_\_\_\_\_, член  
Некоммерческого партнерства \_\_\_\_\_  
(регистрационный номер в реестре членов № \_\_\_\_\_), почтовый  
адрес: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_. Страховой полис \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2009г.  
гражданской ответственности оценщика, выдан \_\_\_\_\_, срок  
действия полиса с «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_г. по «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_г.  
Страховая сумма \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

2. Стоимость услуг и порядок расчетов

2.1. Стоимость услуг по оценке составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, включая НДС (18%)..

2.2. Оплата услуг производится авансовым платежом в размере \_\_\_\_\_ от общей  
стоимости услуг (п. 2.1. Договора), в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней со дня  
подписания настоящего Договора, на расчетный счет Оценщика, или в момент  
подписания договора, при наличной форме оплаты. Оплата производится на основании  
выставляемого Оценщиком счета.

2.3. Оценщик обязан предоставить Заказчику Отчет не позднее \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с  
даты подписания настоящего Договора при условии предоставления всей информации,  
необходимой для оказания услуг по оценке.

3. Срок действия договора

3.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного  
исполнения Сторонами своих обязательств.

3.2. Срок действия Договора может быть изменен по обоюдному согласию Сторон. Изменение срока действия Договора оформляется дополнительным соглашением, которое является неотъемлемой частью Договора.

#### 4. Порядок сдачи и приемки услуг

4.1. Оценщик оказывает услуги по оценке Объекта оценки в сроки, предусмотренные пунктом 2.3 настоящего Договора.

4.2. По окончании оценки Оценщик предоставляет Заказчику:

- \_\_\_\_\_ экземпляра Отчета об оценке, оформленного в соответствии с Техническим заданием (Приложение № 1 к Договору);

- иные материалы, предусмотренные Техническим заданием;

4.3. Заказчик в течение \_\_\_\_\_ дней с момента получения Отчета подписывает Акт сдачи-приема оказанных услуг, либо направляет Оценщику письмо с указанием замечаний, в соответствии с которыми Отчет подлежит доработке в сроки, установленные Заказчиком.

4.4. В случае мотивированного отказа Заказчика от приема услуг, Заказчиком и Оценщиком составляется двухсторонний Акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения.

4.5. В случае необоснованного отказа Заказчика от подписания Акта сдачи-приема оказанных услуг, услуги считаются оказанными и подлежащими к оплате в соответствии с порядком, установленным настоящим Договором. Под необоснованным отказом Стороны понимают:

- \_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_.

4.6. Право собственности на результаты оказанных Оценщиком услуг (право собственности на письменный Отчет об оценке) возникает у Заказчика со дня окончательного расчета между Сторонами.

#### 5. Права и обязанности сторон

5.1. Оценщик имеет право:

- \_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_.

5.2. Оценщик обязан:

- \_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_.

5.3. Оценщик обязан предоставлять Заказчику информацию о требованиях Федерального Закона « \_\_\_\_\_ » от \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_, Федеральных Стандартов Оценка № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. а также иных нормативно-правовых актов Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, на территории которых находится объект оценки.

5.4. Заказчик принимает на себя обязанности:

- \_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_.

#### 5.5. Заказчик имеет право:

- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_.

#### 6. Порядок разрешения споров

6.1. В случае возникновения споров Стороны обязаны принимать все меры к их разрешению путем переговоров. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в \_\_\_\_\_.

#### 7. Ответственность сторон

7.1. Стороны несут ответственность по настоящему Договору в соответствии с \_\_\_\_\_. Ни одна из сторон не несет ответственности в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, включая (но не ограничиваясь) \_\_\_\_\_.

7.2. Оценщик несет ответственность за достоверность результатов проведения оценки в пределах предоставленной Заказчиком информации и данных, равно как и за достоверность информации, используемой в Отчете об оценке, полученной из собственных источников и/или третьих лиц. В случае невозможности установить достоверность используемой информации Оценщик обязан сделать в Отчете об оценке соответствующую ссылку на источник получения используемой информации.

#### 8. Независимость оценщика

8.1. Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_.

8.2. Не допускаются вмешательства Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результатов оценки.

#### 9. Конфиденциальность

9.1. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность информации, относящейся к предмету Договора, ходу оказания услуг и полученным результатам.

9.2. Любые сведения о содержании, характере, сроках оказания услуг по настоящему Договору, а также любая информация, содержащаяся в Отчете об оценке, не может быть использована Оценщиком без \_\_\_\_\_ согласия Заказчика.

#### 10. Прочие условия

10.1. Все изменения и дополнения к Договору оформляются в письменном виде, подписываются полномочными представителями сторон и являются неотъемлемой частью Договора.

10.2. Настоящий Договор составлен в \_\_\_\_\_ экземплярах, по \_\_\_\_\_ для каждой из сторон, имеющих равную юридическую силу.



Раздел «Осмотр и описание объекта недвижимости»

Описание земельного участка по многоэтажный многоквартирный жилой дом

Город \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ район.

Зона градостроительной ценности № \_\_\_\_\_.

Квартал ограничен с севера \_\_\_\_\_, с востока \_\_\_\_\_, с запада \_\_\_\_\_ и с юга \_\_\_\_\_.

Участок имеет \_\_\_\_\_ подъезд со стороны \_\_\_\_\_.

Во дворе оборудованы \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_.

Ближе всего от участка находятся остановка автобусная: \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ км, железнодорожный вокзал - \_\_\_\_\_ км, автовокзал - \_\_\_\_\_ км. Также хорошо развита инфраструктура городского общественного транспорта: на остановке ходят трамваи: \_\_\_\_\_; троллейбусы: \_\_\_\_\_; автобусы \_\_\_\_\_.

Также хорошо развита деловая и торгово-развлекательные структуры:  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_.

Площадь участка \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> = \_\_\_\_\_ га.

Форма участка \_\_\_\_\_ со сторонами \_\_\_\_\_.

Рельеф: \_\_\_\_\_.

План \_\_\_\_\_.

Описание окружения

Этажность - \_\_\_\_\_ эт. Возраст застройки - \_\_\_\_\_ лет. Территория \_\_\_\_\_ освоена.

Свободные площади \_\_\_\_\_.

Застройка участка в \_\_\_\_\_ степени \_\_\_\_\_ потребностям окружающих землепользователей.

Инженерное обеспечение \_\_\_\_\_ всем правилам ГОСТа и СНиПа для жилой застройки.

Дом обеспечен \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

В \_\_\_\_\_ м от рассматриваемого участка находится крупное производственное предприятие \_\_\_\_\_.

Автотрасса находится в \_\_\_\_\_ км от дома и аэропорт в \_\_\_\_\_ км.

Неподалёку, в \_\_\_\_\_ направлении, располагается зона отдыха \_\_\_\_\_.

В \_\_\_\_\_ километрах на \_\_\_\_\_ - водный источник - \_\_\_\_\_.

Участок прилегает к проспектам или большим улицам \_\_\_\_\_.

#### Описание зданий и сооружений

Интенсивность застройки - \_\_\_\_\_.

На участке построен один \_\_\_\_\_ этажный \_\_\_\_\_ дом на площади \_\_\_\_\_ кв; первый этаж отведен под \_\_\_\_\_.

Фундамент здания \_\_\_\_\_ типа, дом \_\_\_\_\_, с лицевой стороны здания стены \_\_\_\_\_, перекрытия и крыша выполнены из \_\_\_\_\_, крыша \_\_\_\_\_, присутствует \_\_\_\_\_. Фасад здания отделан \_\_\_\_\_.

Здание находится в эксплуатации \_\_\_\_\_ лет. Состояние \_\_\_\_\_.

Имеются необходимые \_\_\_\_\_ для удобного подхода к зданию.

На данном участке нельзя строить \_\_\_\_\_ здания.

#### Внешняя информация

Первый этаж здания находится в собственности \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_.

Остальные этажи здания \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_% - собственность муниципалитета, \_\_\_\_\_% квартир находятся в собственности жильцов.