

# ДОГОВОР № Н-1706157

## на проведение оценки имущества

г. Москва

“21” июня 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект»**, именуемое в дальнейшем «**Исполнитель**», в лице Генерального директора **Гурьева Александра Николаевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Открытое акционерное общество «Теплосеть»**, именуемое в дальнейшем «**Заказчик**», в лице Генерального директора **Открытого акционерного общества «Водоканал» Каганова Павла Михайловича – управляющая организация ОАО «Теплосеть»**, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее по тексту «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

### 1. Предмет Договора

1.1. **Заказчик** поручает, а **Исполнитель** осуществляет оценку рыночной и ликвидационной стоимости объектов недвижимого имущества (далее—объекты оценки), в соответствии с Заданием на оценку /приложение №1/, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2. Вид стоимости имущества (способ оценки) рыночная стоимость и ликвидационная.

1.3. Результат оценки оформляется в виде документа: «Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости объектов недвижимости». Результат оценки предоставляется в двух экземплярах.

1.4. Информация (исходные данные) для проведения оценки /приложение №2/ в соответствии с Заданием на оценку, предоставляются **Заказчиком** и оформляются Актом приемки-передачи исходных данных или другим документом с фиксацией даты приемки-передачи. *Исходные данные (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы) должны быть подписаны уполномоченным на то представителем Заказчика и заверены в установленном порядке.*

1.5. Срок проведения оценки составляет 12 (двенадцать) рабочих дней, считая от одной наиболее поздней из дат: даты получения **Исполнителем** подписанного **Заказчиком** оригинала настоящего Договора и исходных данных в соответствии с п. 1.4. или даты оплаты авансового платежа в соответствии с п.2.5. настоящего Договора.

1.6. **Исполнитель** вправе за свой счет привлекать к участию в исполнении обязательств по настоящему Договору сторонних специалистов или специализированные организации, имеющих права на выполнение и подписание Отчетов об оценке объекта. Сторонние привлеченные **Исполнителем** организации имеют право выполнять работу под свою ответственность и под своим названием организации (далее по тексту **Оценщик**).

### 2. Вознаграждение за проведение оценки и порядок расчетов

2.1. За проведение оценки **Заказчик** выплачивает **Исполнителю** денежное вознаграждение в размере **115 000** (Сто пятнадцать тысяч) рублей, НДС не облагается (на основании *п.2 статьи 346.11 Налогового кодекса РФ*)

2.2. **Исполнитель** обязуется предоставить электронную форму предварительного расчета результата оценки, предусмотренного в п.1.3 настоящего Договора для ознакомления **Заказчику** на адрес электронной почты **Заказчика** **mail@teplosetkorolev.ru** в сроки, указанные в п.1.5 настоящего Договора.

2.3. **Заказчик** обязуется:

– использовать полученную от **Исполнителя** электронную форму предварительного расчета результата оценки только для ознакомительных целей без права использования его в своей финансово-хозяйственной деятельности,

– своевременно выплатить вознаграждение **Исполнителю** в сроки, указанные в п.2.5. настоящего Договора.

2.4. **Заказчиком** в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения электронной формы предварительного расчета результата оценки, предусмотренного п. 1.3 настоящего Договора могут быть представлены в письменном (электронном) виде аргументированные замечания по содержанию и оформлению документа. После поступления замечаний **Исполнителю**, стороны в пятидневный срок разрешают разногласия путем переговоров. При не представлении **Заказчиком** замечаний в указанный в настоящем пункте срок предварительный расчет результата оценки считается согласованным с **Заказчиком**, подлежит оформлению по установленной действующим законодательством и п. 1.3 настоящего Договора форме и передаче **Заказчику** в соответствии с п.2.6 настоящего Договора.

#### 2.5. Порядок оплаты:

2.5.1. В течение 1 (одного) рабочего дня, следующего за датой подписания сторонами Договора **Заказчиком** вносится авансовый платеж в размере 80% от суммы вознаграждения, а именно 92 000 (Девяносто две тысячи) рублей на расчетный счет **Исполнителя**.

2.5.2. В течение 1 (одного) рабочего дня, следующего за датой согласования **Заказчиком** электронной формы предварительного расчета результата оценки, уплачиваются оставшиеся 20% от суммы вознаграждения, а именно 23 000 (Двадцать три тысячи) рублей на расчетный счет **Исполнителя**.

Датой оплаты по договору считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет **Исполнителя**.

2.6. Выполненный и заверенный подписями оценщика и печатью **Исполнителя** документ, предусмотренный в п. 1.3. настоящего Договора, а также Акт сдачи-приемки выполненных работ в двух экземплярах, передаются **Заказчику** по накладной или пересылаются в адрес **Заказчика**, указанный в п. 8 Договора, по почте за счет **Исполнителя**, при условии поступления 100% вознаграждения на расчетный счет **Исполнителя**, в соответствии с условиями настоящего договора. Один экземпляр Акта сдачи-приемки выполненных работ **Заказчик** обязан подписать со своей стороны и вернуть **Исполнителю** в течение 3 (трех) рабочих дней с момента его получения.

В случае уклонения **Заказчика** от получения корреспонденции **Исполнителя** (отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости/акта и проч.) либо смены адреса без извещения **Исполнителя**, корреспонденция считается доставленной по почте ценным или заказным письмом по указанному в настоящем Договоре адресу и полученной **Заказчиком** по истечении 6 (Шести) календарных дней с даты ее отправки.

2.7. В случае необоснованного отказа **Заказчика** от приема документа, предусмотренного в п. 1.3 настоящего Договора в течение 7 календарных дней с момента его готовности или от подписания Акта сдачи-приемки выполненных работ, услуги по оценке считаются принятыми и подлежащими оплате в соответствии с порядком, установленным Договором. Под необоснованным отказом Стороны понимают:

- несогласие **Заказчика** с результатами оценки, включая итоговые величины стоимости объекта оценки;
- отсутствие у **Заказчика** необходимых средств для оплаты оказанных услуг по оценке;
- несущественные замечания **Заказчика** по содержанию Отчета об оценке, не влияющие на результаты оценки.

### 3. Конфиденциальность

3.1. Вся информация, предоставляемая друг другу Сторонами по настоящему договору, является коммерческой тайной.

3.2. **Стороны** обязуются сохранять строгую конфиденциальность информации о факте заключения, содержании настоящего Договора и любых данных, предоставляемых каждой стороной друг другу в связи с настоящим Договором, и не разглашать третьей стороне без

предварительного письменного согласия другой стороны в целом или в части указанные сведения.

3.3. Информация, являющаяся коммерческой тайной, не может быть передана иным лицам без согласия заинтересованной стороны. Исключения составляют органы, чье право на получение информации, составляющей коммерческую тайну, установлено законодательством РФ.

3.4. Обязательство **Сторон** о сохранении конфиденциальности и порядке использования информации не распространяются на общедоступную информацию, а также на сведения, которые не могут составлять коммерческую тайну (ст.5 Федерального закона «О коммерческой тайне»).

3.5. Правила пунктов 3.1-3.4 настоящего Договора распространяются также на Оценщика (оценщиков), иных специалистов и работников Исполнителя, привлеченных к подготовке Отчета об оценке.

## 4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность согласно действующему законодательству Российской Федерации.

4.2. В случае нарушения сроков оплаты, предусмотренных п. 2.5 Договора, **Заказчик** выплачивает **Исполнителю** неустойку в виде пени в размере 0,1 % от суммы, подлежащей оплате, за каждый день просрочки, но не более 10% от суммы договора.

4.3. За несвоевременное предоставление документов, перечисленных в п. 1.3. настоящего Договора, **Исполнитель** выплачивает **Заказчику** неустойку в виде пени в размере 0,1 % от перечисленной суммы за каждый день просрочки, но не более 10% от суммы договора.

4.4. **Исполнитель** и Оценщик не несут ответственности за определенную стоимость объекта оценки в случае предоставления **Заказчиком** недостоверных исходных данных.

4.5. Дополнительно к ответственности Оценщика **Исполнитель** несет ответственность за сохранность переданной документации, исходных данных.

4.6. По договору проценты, предусмотренные ст. 317.1 ГК РФ сторонами не начисляются и уплате не подлежат.

## 5. Условия изменения и расторжения Договора

5.1. **Договор** может быть изменен или расторгнут досрочно по соглашению **Сторон**, либо при наличии форс-мажорных обстоятельств.

5.2. Одностороннее изменение и расторжение **Договора** не допускается.

5.3. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Заказчика после даты начала проведения оценки, Заказчик выплачивает Исполнителю вознаграждение, определяемое следующей формулой:

$$B = C * (D_{и} / D_{о}),$$

где

B – выплачиваемое в случае расторжения Договора вознаграждение Исполнителя

C – стоимость Договора, определенная в п.2.1 Договора

D<sub>и</sub> – количество дней, прошедших с начала проведения оценки по день расторжения договора, но не более количества дней проведения оценки, определенного в п.1.5 Договора

D<sub>о</sub> – количество дней проведения оценки, определенное в п.1.5 Договора

5.4. Исполнитель вправе отказаться от исполнения обязательств по Договору лишь при условии невыполнения Заказчиком обязательств, взятых на себя по настоящему Договору.

## 6. Срок действия Договора

6.1. **Договор** вступает в силу с момента подписания сторонами и действует до момента выполнения сторонами своих обязательств.

6.2. Настоящий **Договор** составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

## 7. Дополнительные условия

7.1. Все вопросы, не урегулированные настоящим договором или вытекающие из него, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

Исполнитель и Заказчик договорились считать документы (настоящий Договор, Приложения к настоящему Договору, счета на оплату, Акты сдачи-приемки выполненных работ (этапов работ) и прочие), надлежаще оформленные и переданные по электронным каналам связи действительными и имеющими юридическую силу до момента получения каждой из Сторон оригиналов указанных документов. Надлежаще оформленными считаются документы, подписанные должностными лицами, заверенные печатью, и представленные в виде сканированных копий.

7.2. Все возникающие разногласия по настоящему договору решаются путем переговоров между сторонами. При невозможности разрешения спорных вопросов путем переговоров, спор решается Арбитражным судом г. Москвы.

7.3. В случае, если **Заказчик** в Задании на оценку неправильно сформулировал или не указал предполагаемую цель использования результатов оценки, **Исполнитель** не несет ответственности за соответствие результатов оценки целям **Заказчика** по использованию результата.

7.4. Сведения о работниках Исполнителя - оценщиках, которые (один из которых) будут осуществлять оценку по настоящему Договору:

7.4.1. Страхов Юрий Иосифович

Наименование саморегулируемой организации оценщиков (ОПЭО), членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации: Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации Некоммерческое партнерство (ОПЭО). Адрес ОПЭО: 125167, г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, дом 6А

Номер оценщика в реестре ОПЭО: Номер по реестру 1069.50.

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика: Ответственность оценщика застрахована ОАО «АльфаСтрахование» (полис №0991R/776/F0377/6) Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

7.5. Профессиональная ответственность Исполнителя застрахована страховой компанией АО «НАСКО» (полис № 0603 049719 серия ПООЦ от 28 октября 2016 г.) Страховая сумма 510 000 000 (Пятьсот десять миллионов) рублей.

7.6. При проведении оценки будут применяться следующие стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО N 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298);
- Федеральный стандарт оценки N 3 "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299);
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 17 ноября 2016 г. N 721);

- иные стандарты оценки, которые могут быть приняты на момент проведения оценки государственными органами, СРО. Примененные стандарты будут указаны в Отчете об оценке.

7.7. При заключении настоящего Договора **Исполнитель** предоставил **Заказчику** информацию о требованиях Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

7.8. По требованию Исполнителя Заказчик обеспечивает доступ специалистов Исполнителя в сопровождении представителя(ей) Заказчика к объекту оценки и документации, необходимой для осуществления оценки.

## 8. Адреса и реквизиты Сторон

### 8.1 Исполнитель: ООО «Инвест Проект»

Адрес регистрации: 142455, Московская обл., Ногинский район, г. Электроугли, ул. Школьная, д.38, оф.2

Адрес местонахождения отделения в г. Москве: 107207, Москва, Щелковское шоссе, д.77 стр.1

ОГРН 1055005937953, дата присвоения «15» декабря 2005 года.

ИНН 5031064998, КПП 503101001

р/с 40702810503600141031, кор/сч.30101810900000000181 в ПАО Банк Возрождение, БИК 044525181

Тел./факс: (495) 787-98-24

### 8.2. Заказчик: ОАО «Теплосеть»

ОГРН 1095018000142

ИНН/ КПП: 5018134438/501801001

Юр. адрес: 141077, Московская область,

г. Королев, ул. 50-летия ВЛКСМ, д. 2а

Расчетный счет: 40702810940170102649

Банк: ПАО Сбербанк г. Москва

Корр. счет: 30101810400000000225 БИК: 044525225

## 9. Приложения к договору

- Приложение №1 – «Задание на оценку».
- Приложение №2 – «Перечень информации (исходных данных) для проведения оценки».

## 10. Подписи и печати Сторон



## ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ недвижимого имущества

### 1. Объект оценки

Объектом оценки является: недвижимость согласно таблицы «Описание объектов недвижимости», приведена ниже.

Место расположения (нахождения) объекта(-ов) оценки: МО, г. Королев, мкр-н Большево, ул. Комитетский лес, д. 3 В; МО, г. Королев, ул. Горького, д. 27, А; МО, г. Королев, ул. Самаровка, д. 1а; МО, г. Королев, ул. Суворова, д. 18, А; МО, ул. Горького, д. 29, А; МО, г. Королев, пр-т Космонавтов, д. 37, В; МО, г. Королев, пр-т Космонавтов, д. 24, А; МО, г. Королев, пр-т Космонавтов, д. 6 В; МО, г. Королев, пр-т Космонавтов, д. 14, А; МО, г. Королев, ул. 50-летия ВЛКСМ, д. 4 Д; МО, г. Королев, ул. Исаева, д. 8 Б; МО, г. Королев, пр-т Космонавтов, д. 5, Б; МО, г. Королев, ул. Мичурина, д. 2 В; МО, г. Королев, ул. Горького, д. 27, А; МО, г. Королев, ул. Самаровка, д. 1а, строен. 1; МО, г. Королев, ул. Самаровка, д. 1а, строен. 2; МО, г. Королев, ул. Самаровка, д. 1а, строен. 3; МО, г. Королев, ул. Самаровка, д. 1а, строен. 4.

### 2. Имущественные права на объект оценки

Право собственности: принадлежит ОАО "Теплосеть"

### 3. Цель оценки

Цель оценки заключается в определении **рыночной** стоимости объекта(-ов) оценки с учетом НДС для возможной последующей передачи их в залог Банку.

В дополнение к рыночной стоимости в отчете об оценке необходимо определить **ликвидационную** стоимость объекта(-ов). При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. На основе имеющейся информации об объекте оценки могут быть выбраны иные факторы вынужденной продажи и предполагаемые допущения в сроке экспозиции объекта на открытом рынке. Такие факторы и допущения подлежат обоснованию и в обязательном порядке указываются в отчете об оценке.

Стоимость объекта(-ов) должна быть определена в рублях с учетом НДС.

### 3. Дата оценки

Оценка проводится на дату: «21» июня 2017 г.

### 4. Требования к проведению оценки

#### Физическая и правовая идентификация объекта

Осмотр объекта недвижимости должен быть осуществлен непосредственно оценщиком, совместно с представителями Заказчика. Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий<sup>1</sup> и общей оценки состояния объекта и приведены все факторы, влияющие на стоимость и учитываемые в дальнейшем при оценке.

Оценщику необходимо осуществить сбор и анализ правоустанавливающих документов, а также документации, устанавливающей качественные и количественные характеристики объекта, используемые в дальнейших расчетах.

По результатам анализа перечня документов формируется вывод о наличии всех необходимых

---

<sup>1</sup> Приложенных к Отчету об оценке фотографий должно быть достаточно, чтобы сформировать объективное мнение об объекте оценки. В Отчете об оценке необходимо привести следующие основные фотографии: адресный указатель на доме, вид с улицы (фасад), окружение объекта оценки, внутреннее состояние помещений, внутреннее состояние подвалов/коммуникаций. Фотографии должны быть подписаны, при необходимости содержать пояснения.

документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

При проведении анализа должны быть выполнены следующие действия:

- осуществлена сверка параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах с данными, явившимися результатом осмотра;
- сопоставлены данные о местонахождении объекта с имеющейся информацией по земельному участку;
- при выявлении наличия на земельном участке иных объектов недвижимости (помимо оцениваемого), должно быть указано какие конкретно объекты были выявлены.

В Отчете об оценке должно быть указано наличие обременений.

### Описание объекта

Минимальный объем информации, который должен быть отражен в Отчете об оценке:

- объект недвижимости: здание/помещение, функциональное назначение, адрес, кадастровый номер, общая/полезная площадь, материал стен, перекрытий, окон, конструктивная система здания, год постройки, этаж/этажность, наличие подземных этажей, состав инженерных коммуникаций, систем безопасности, высота потолков, состояние и материалы отделки, общее состояние объекта, разрешенное и текущее использование объекта оценки;
- земельный участок: разрешенное и текущее использование, адрес, кадастровый номер, площадь земельного участка, площадь застройки, характеристика правоустанавливающих документов;
- местоположение – карта с указанием местоположения Объекта оценки.

### Анализ рынка и анализ ликвидности имущества

В Отчете об оценке должна быть:

- указана характеристика сегмента рынка объекта оценки: емкость, динамика цен и арендных ставок, уровень доходности, доля вакантных площадей, наиболее значимые сделки по продаже и аренде, введенные в эксплуатацию объекты и т.п.;
- приведен анализ спроса, анализ предложения, указаны тенденции развития сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, представлена краткая характеристика типичных продавцов и покупателей, приведены данные о риэлторских компаниях, указан диапазон скидок при заключении реальных сделок аренды и купли-продажи;
- указаны основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов исследуемого сегмента. Оценщик должен выявить ценообразующие факторы, провести анализ и указать степень значимости ценообразующих факторов для конкретного типа объектов недвижимости к которым принадлежит оцениваемый объект;
- приведены прямые ссылки на источники информации используемые в обзоре с указанием дат.

### Формирование вывода о степени ликвидности объекта

В Отчете об оценке должно быть приведено обоснование степени ликвидности объекта, указаны факторы, снижающие/увеличивающие его ликвидность.

### Допущения, используемые в оценке

Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, должны быть обоснованы рыночными данными и тенденциями. Использование прогнозных данных заказчика или собственника объекта оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускается.

При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных целесообразно воздерживаться от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки.

Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохранятся бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.

Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки.

Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию с Банком. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.

### Определение подходов к оценке

При проведении оценки в зависимости от типа недвижимости могут быть использованы затратный/сравнительный/доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

При проведении оценки доходоприносящей недвижимости (сданные в аренду или предназначенные для сдачи в аренду офисные центры, торговые центры, складские комплексы) обязательно использование доходного подхода. В рамках доходного подхода должен быть проведен анализ текущего рублевого арендного потока от объекта в соответствии с действующими договорами аренды и анализ соответствия фактических ставок аренды в объекте текущим рыночным условиям, а также фактической выручке от эксплуатации объекта. Стоимость объекта в рублевом эквиваленте должна определяться на основании анализа прогнозных рублевых доходов от объекта.

При оценке прочих объектов обязательно использование сравнительного подхода. При невозможности использования сравнительного подхода в Отчете должны быть приведены рыночные ориентиры по возможной стоимости объектов, дающие подтверждение результатов, полученных с использованием других подходов.

### Доходный подход

**Основные параметры**, которые должны быть обоснованы в Отчете об оценке:

- уровень используемых в расчетах ставок аренды;
- уровень используемых в расчетах эксплуатационных расходов;
- обоснование используемых прогнозов изменения ставок аренды, эксплуатационных расходов и др.;
- обоснование ставок капитализации и дисконтирования.

При расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Отчете об оценке должна быть:

- проведена проверка данных, отраженных в реестре договоров аренды (либо ином документе, содержащем информацию об арендаторах, заключенных договорах аренды, условиях), на предмет соответствия арендных ставок рыночным условиям;
- применение арендных ставок ниже или выше рыночных условий должно быть отмечено, а затем обосновано Оценщиком в Отчете об оценке;
- в случае если объект оценки в настоящий момент не эксплуатируется, Оценщиком должны быть использованы действующие на рынке ставки аренды в соответствии с назначением объекта, рассчитанные с помощью сравнительного подхода;
- при формировании потока дохода должно быть указано включение/отсутствие включения в арендную ставку величины НДС, операционных, коммунальных расходов.

При расчете расходов в Отчете об оценке должен быть:

- приведен поэлементный состав операционных расходов;
- приведено сравнение величины операционных расходов со среднерыночными данными по величине операционных расходов сопоставимых объектов (используемые ставки операционных расходов выше или ниже среднерыночных должны быть также отмечены и обоснованы в Отчете об оценке).



### ***Сравнительный подход***

При оценке сравнительным подходом не допускается проведение оценки с предварительным выделением стоимости строений (как стоимости объекта-аналога за вычетом стоимости земельного участка). Расчет по сравнительному подходу необходимо проводить с проведением корректировок к полной стоимости объектов аналогов (земля + строения).

В Отчете об оценке должно быть приведено подробное единообразное описание объектов-аналогов, дающее полное представление об их экономических и технических характеристиках, а также о физическом состоянии, включая все определенные основные ценообразующие факторы в Анализе рынка.

Аналогом может считаться объект, относящийся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, и имеющий схожие с объектом оценки характеристики: назначение, площадь, место расположения, состояние, текущее использование, класс объекта и т.п.

При формировании перечня аналогов, в Отчете должна быть представлена карта (схема) месторасположения объектов аналогов с указанием местоположения объекта оценки.

#### **Основные требования к аналогам:**

- при выборе аналогов важно максимально близкое соответствие аналога объекту оценки по дате предложения и по основным ценообразующим факторам;
- в Отчете об оценке должны быть приведены прямые ссылки на источники информации с указанием контактных телефонов, контактных лиц, в приложении приведены копии материалов (коммерческих предложений, объявлений и т.п.) и/или распечаток из сети Интернет. Информации должно быть достаточно для возможности проверки применяемых для расчета исходных данных.

#### **Обоснование вносимых корректировок:**

Данные, приведенные в качестве обоснования вносимых корректировок в Отчете об оценке, должны отвечать следующим требованиям:

- выбор ценообразующих факторов должен быть обоснован;
- не рекомендуется использование метода кодировок. В случае использования для обоснования корректировок метода кодировок, величина корректировок дополнительно должна быть подтверждена на основании парных продаж или других аналитических методов;
- если разница между максимальным значением скорректированной цены сопоставимого объекта и минимальным значением скорректированной цены сопоставимого объекта составляет более 20% (без учета скидки на торг), то в Отчете об оценке должно быть приведено аргументированное обоснование данного отклонения;
- если значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов составляет более 20% (без учета скидки на торг), должно быть приведено обоснование такого значения суммарной корректировки, а также аргументация возможности позиционирования таких объектов в качестве аналогов Объекта оценки.

### ***Затратный подход***

В рамках затратного подхода необходимо уделить внимание следующим аспектам.

- При расчете стоимости воспроизводства/замещения вновь построенного объекта коммерческой недвижимости Оценщик рекомендуется избегать использования метода индексации балансовой стоимости в качестве единственного метода расчета.
- При проведении оценки земельного участка в Отчете об оценке рекомендуется осуществить анализ следующих аспектов:
  - соответствие/несоответствие целевого использования земельного участка текущему использованию;
  - наличие/отсутствие прав на пользование земельным участком;
  - достаточность земельного участка для эффективного функционирования объекта недвижимости.

При расчете износа Оценщик должен придерживаться следующих правил:

- величина физического износа не может определяться только на основании данных, предоставленных техническими специалистами Клиента. Эти данные могут носить либо справочный характер, либо использоваться как один из методов расчета физического износа только наряду с другими;
- при определении величины накопленного износа Оценщик может руководствоваться методом срока жизни и методом разбиения. Определение фактического физического состояния зданий/сооружений должно подтверждаться данными о фактическом состоянии конструктивных элементов строений, зафиксированных в результате осмотра и зафиксированных в фото-материалах Отчета об оценке (либо экспертных заключениях, представленных Оценщику).

При невозможности выполнения пунктов, перечисленных в рамках доходного, затратного, сравнительного подходов, указываются причины, по которым их выполнение было невозможно.

### **Согласование результатов**

При формировании итогового вывода о стоимости важно убедиться что полученные в рамках того или иного подхода результаты оценки несущественно отличаются друг от друга (расхождение между результатами должно быть не более 20%). В ином случае, в Отчете об оценке должно быть аргументированное обоснование данного отклонения.

## **5. Требования к отчету об оценке**

Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде письменного Отчета об оценке объекта оценки в двух экземплярах (далее - Отчет) и Банку в виде заверенной копии Отчета.

Отчет выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки, а также Стандартов и правил оценки, установленных саморегулируемой организацией оценщиков МСНО-НП "ОПЭО".

Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при выполнении оценки.

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан Исполнителями и Оценщиком.

## **6. Дополнительные требования**

Результаты работ помимо Отчета об оценке также должны включать электронные расчетные таблицы в формате Excel с содержанием расчетных формул.

При оценке в рамках Отчета об оценке нескольких объектов недвижимости, в дополнение к Отчету должна быть представлена сводная таблица в формате Excel по всем объектам с указанием следующих параметров:

- Адрес
- Текущее функциональное использование
- Наилучшее использование
- Общая площадь
- Рыночная стоимость объекта
- Рыночная стоимость объекта из расчета за 1 единицу измерения

## **7. Заключительные положения**

Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями всех Сторон.

### Описание объектов недвижимого имущества

№ п/п	Наименование	Назначение / категории земель	Кадастровый номер	Фактическая площадь, кв. м	Наличие обременений	Адрес
1.	Право аренды на срок до 29.05.2022 земельного участка площадью 3257 м2, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания здания котельной, нежилого административно-производственного здания №3, кадастровый номер 50:45:0010303:18	Производственная недвижимость	50:45:0010303:18	3257	Залог ПАО Сбербанк	МО, г. Королев, мкр-н Большево, ул. Комитетский лес, д. 3 В
2.	Право аренды на срок до 13.02.2023г. земельного участка сроком по 13.02.2023г. с площадью 14024 (Четырнадцать тысяч двадцать четыре) кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под обслуживание нежилого административно - производственного здания, кадастровый номер: 50:45:0040962:9	Производственная недвижимость	50:45:0040962:9	14024	Залог ПАО Сбербанк	Московская область, г. Королев, ул. Самаровка, д.1а
3.	Нежилое административно-производственное здание №3 с ограждением назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 291,9 м2, инв.№088:110-5810, лит.2Б, условный номер: 50-50-45/021/2010-010	Производственная недвижимость	50-50-45/021/2010-010	291,9	Залог ПАО Сбербанк	МО, г. Королев, мкр-н Большево, ул. Комитетский лес, д. 3 В
4.	объект недвижимости - Нежилое административно-производственное здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 1481,6 (Одна тысяча четыреста восемьдесят одна целая шесть десятых) кв.м, инв.№088:068-9594, лит.1Б, 1Б1, условный номер: 50-50-45/021/2010-012	Производственная недвижимость	50-50-45/021/2010-012	1481,6	Залог ПАО Сбербанк	Московская область, г. Королев, ул. Самаровка, д.1а, строен.1
5.	объект недвижимости - Нежилое здание гаража, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 485,3 (Четыреста восемьдесят пять целых три десятых) кв. м, инв.№088:068-9594, лит.2Б, условный номер: 50-50-45/021/2010-013	Производственная недвижимость	50-50-45/021/2010-013	485,3	Залог ПАО Сбербанк	Московская область, г. Королев, ул. Самаровка, д.1а, строен.2
6.	объект недвижимости - Нежилое здание склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 536,6 (Пятьсот тридцать шесть целых шесть десятых) кв.м., инв.№088:068-9594, лит.3Б, условный номер: 50-50-45/021/2010-014	Производственная недвижимость	50-50-45/021/2010-014	536,6	Залог ПАО Сбербанк	Московская область, г. Королев, ул. Самаровка, д.1а, строен.3
7.	объект недвижимости - Нежилое здание проходной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 22,3 (Двадцать целых три десятых) кв.м, инв.№088:068-9594, лит.4Б, условный номер: 50-50-45/030/2010-093	Производственная недвижимость	50-50-45/030/2010-093	22,3	Залог ПАО Сбербанк	Московская область, г. Королев, ул. Самаровка, д.1а, строен.4

От Заказчика:



От Исполнителя:



**Перечень информации, необходимой  
для проведения работ по оценке объектов недвижимого имущества**

№ п/п	Наименование документа												
1.	Свидетельство на право собственности.												
2.	Документы, подтверждающие право собственности на земельный участок, договор аренды или купли - продажи на земельный участок, кадастровая справка на земельный участок, кадастровый паспорт.												
3.	Документы на здания и сооружения: технический паспорт на объекты недвижимого имущества, кадастровый паспорт, экспликации и поэтажные планы.												
4.	Справка о первоначальной и остаточной балансовой стоимости на объект недвижимого имущества, предоставляется Заказчиком (для юридических лиц) на дату оценки.												
5.	Справка об отсутствии обременения объекта оценки правами третьих лиц (для каждого объекта отдельно) или выписка из реестра прав на недвижимое имущество, предоставляется Заказчиком (Собственником).												
6.	Информация по годовым затратам на содержание здания:												
6.1.	- налоги (налог на имущество, земельный налог);												
6.2.	- платежи по страхованию имущества;												
6.3.	- расходы на управление объектом;												
6.4.	- капитальный резерв (фонд возмещения);												
6.5.	- расходы по обеспечению безопасности/на охрану (без учета НДС);												
6.6.	- коммунальные платежи (без учета НДС);												
6.7.	- расходы на содержание территории, текущий ремонт (без учета НДС).												
7.	Дополнительно прилагается заполненная таблица для заполнения в формате Excel.												
В случае, если объект недвижимости обременен (залогом или арендой), то необходимо:													
8.	Договор залога, включая все имеющиеся дополнительные соглашения к договору.												
9.	Сведения по выплате ипотечного кредита (сколько и в какие периоды производились выплаты, сколько уже выплачено, сколько осталось, имеются ли дополнительные соглашения с банком по окончательным расчетам).												
10.	Информация о договорах аренды, включая все имеющиеся дополнительные соглашения к договорам, в виде реестра договоров:												
	<table><tr><th>№ договора</th><th>Дата окончания договора</th><th>№ помещения</th><th>Общая площадь, кв. м</th><th>Арендная ставка без учета НДС, руб./кв. м в год</th><th>Коммерческие условия – оплата коммунальных платежей и пр. расходы</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	№ договора	Дата окончания договора	№ помещения	Общая площадь, кв. м	Арендная ставка без учета НДС, руб./кв. м в год	Коммерческие условия – оплата коммунальных платежей и пр. расходы						
	№ договора	Дата окончания договора	№ помещения	Общая площадь, кв. м	Арендная ставка без учета НДС, руб./кв. м в год	Коммерческие условия – оплата коммунальных платежей и пр. расходы							

Напоминаем Вам, что нет необходимости аккумулировать запрашиваемую информацию, пока вся она не будет собрана: Вы можете направлять ее нам по мере готовности. Просим Вас по возможности предоставлять информацию в электронном виде (ограничение на объем письма по E-mail не более 10 Мб). Таблицы для заполнения будут направлены нами по электронной почте дополнительно.

Данный перечень является наиболее общей формой запроса информации. В процессе проведения работ и более детального ознакомления с оцениваемым имуществом перечень может быть расширен и дополнен.

**Для оценки необходимы документы, заверенные печатью и подписью руководителя организации или подписью физического лица.**

От Заказчика:



Каганов П.М.  
М.П.

От Исполнителя:



Гурьев А.Н.  
М.П.