

ДОГОВОР № _____
на оказание информационно-консультационных
услуг по оценке имущества

г. Новосибирск

« ____ » _____ 201_ г.

_____, именуемое в дальнейшем «Заказчик»,
в лице _____,
действующей на основании _____, с одной стороны,
и оценочная компания _____, именуемая в дальнейшем «Исполнитель»,
в лице директора _____,
действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор
о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1. Заказчик поручает проведение оценки, а Исполнитель в соответствии с Заданием на оценку (Приложение №1) принимает на себя оказание услуг по оценке имущественных прав — прав пользования недвижимым имуществом, именуемым далее «объект аренды»:
- 1.2. Приложение №1 является неотъемлемой частью настоящего Договора и содержит следующую информацию:
 - объект аренды, и его описание;
 - состав объекта оценки;
 - характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;
 - адрес объекта аренды;
 - существующие имущественные права на объект аренды;
 - права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки;
 - цель оценки;
 - предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
 - вид стоимости;
 - применяемые стандарты оценки;
 - дату оценки;
 - срок проведения оценки;
 - допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

2. Права и обязанности сторон

- 2.1. Исполнитель обязан:
 - 2.1.1. Обеспечить сохранность документов, получаемых от Заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки объекта оценки.
 - 2.1.2. Не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе проведения оценки.
 - 2.1.3. Предоставить Заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету об оценке, а также о стандартах оценки. Факт предоставления такой информации фиксируется подписанием Заказчиком настоящего Договора.

- 2.1.4. Соблюдать при проведении оценки объекта оценки требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федеральные стандарты оценки ФСО №№1, 2, 3, 7, стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой состоит оценщик.
- 2.1.5. Поручить установление стоимости и составление Отчета об оценке объекта оценки (далее: Отчета) профессиональному специалисту, являющемуся субъектом оценочной деятельности (далее: оценщику).
- 2.1.6. В случае получения мотивированных замечаний Заказчика к Отчету устранить их в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня их получения и представить новую редакцию Отчета в письменной форме.
- 2.2. Исполнитель имеет право:
 - 2.2.1. Привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов.
 - 2.2.2. Расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случае, если Заказчик в течение 5 (пяти) рабочих дней не перечислил на расчетный счет Исполнителя сумму платежа, оговоренную в п. 4.2 настоящего Договора, или не обеспечил предоставление всей необходимой для надлежащего выполнения Исполнителем своих обязательств по настоящему Договору информации об объекте оценки, или не обеспечил оценщику условия доступа к объекту оценки.
 - 2.2.3. Применять методы проведения оценки объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки и стандартами саморегулируемой организации, членом которой является оценщик.
 - 2.2.4. Требовать от Заказчика при проведении оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации (в оригинале, либо надлежаще заверенные копии), необходимой для осуществления этой оценки, получать разъяснения и дополнительные сведения необходимые для проведения оценки объекта оценки (за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной); в случае, если отказ в предоставлении доступа к документам и указанной информации влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик отражает это в Отчете.
 - 2.2.5. Отказаться от проведения оценки в случаях, если Заказчик не обеспечил предоставление всей необходимой и надлежащим образом заверенной информации об объекте оценки, либо не обеспечил оценщику условия доступа к объекту оценки.
- 2.3. Заказчик обязан:
 - 2.3.1. Не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обеспечить для Исполнителя условия доступа к оригиналам, либо надлежаще заверенным копиям всех документов, материалов и к информации, необходимым для оказания услуг по оценке.
 - 2.3.2. Предоставить Исполнителю доступ к объекту оценки и создать условия для осмотра объекта оценки и его фотографирования.
 - 2.3.3. Обеспечить оперативную доставку представителя Исполнителя от его рабочего места к месту осмотра объекта оценки и обратно;
 - 2.3.4. Обеспечить безопасность представителя Исполнителя при осуществлении осмотра объекта оценки.
 - 2.3.5. Предоставить Исполнителю сведения и копии документов, необходимые для надлежащего оказания услуг по оценке и соответствующие п. 5.3 настоящего Договора не позднее 5 (пяти) рабочих дней (в соответствии с п. 5.2. настоящего Договора).
- 2.4. Стороны обязуются хранить в тайне любую информацию, предоставленную любой из сторон для оказания услуг по оценке, не разглашать в общем или в

частности информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой стороны. В связи с этим, на содержание настоящего Договора, на содержание Отчета об оценке и на архивные материалы Исполнителя накладывается режим коммерческой тайны, т.к. Отчет содержит конфиденциальную информацию о Заказчике оценки, об объекте оценки, о характере предполагаемой сделки с объектом оценки. К конфиденциальной информации относятся также порядок и формы взаиморасчетов по настоящему Договору.

- 2.5. Отчет выполняется исключительно для решения задач, указанных в разделе «Требования к проведению оценки» Задания на оценку. Результаты оценки и Отчет об оценке не могут использоваться в каких-либо других целях, а также воспроизводиться и распространяться в любой форме без согласия между Заказчиком и Исполнителем.

3. Сведения о специалистах-оценщиках

- 3.1. Фамилия, Имя, Отчество оценщика: _____.
- 3.1.1. Образование оценщика: _____
в _____ году. Специализация _____.
Диплом серия ____ № _____ от «____» _____ г.
- 3.1.2. Членство в саморегулируемой организации оценщиков:

Регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации: _____
от «____» _____ г.
- 3.1.3. Гражданская (профессиональная) ответственность оценщика застрахована

Полис страхования профессиональной ответственности оценщика
№ _____ от _____ г.
Период страхования с _____ г. по _____ г.
Страховая сумма _____ рублей.

4. Стоимость услуг и порядок их оплаты

- 4.1. Стоимость услуг по настоящему договору составляет _____ (_____) рублей, НДС не предусмотрен на основании права применения упрощенной системы налогообложения (часть 2, глава 26.2 Налогового кодекса РФ).
- 4.2. Оплата услуг производится путем 100% предоплаты, путём перечисления стоимости договора, указанной в п. 4.1 на расчетный счет Исполнителя, указанный в п. 8 настоящего Договора. Заказчик производит оплату по договору не позднее 3 (трёх) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.
- 4.3. Размер оплаты может измениться в соответствии с объемом фактически оказанных услуг, что отражается в Акте приема-сдачи услуг. Стоимость данных услуг определяется соглашением сторон и оформляется Дополнительным соглашением к настоящему Договору.
- 4.4. В случае прекращения частично исполненного договора, Исполнитель обязан передать Заказчику все полученные на момент прекращения Договора результаты, а Заказчик обязан оплатить их, исходя из фактического объема оказанных услуг.

5. Порядок передачи документов и сроки оказания услуг

- 5.1. Датой начала оказания услуг считается первый рабочий день, следующий за датой оплаты или датой предоставления Заказчиком сведений и копий документов,

- согласованных Сторонами и переданных Исполнителю по Акту приема-передачи, в зависимости от того, какая дата наступила позднее.
- 5.2. Предоставление Исполнителю сведений и копий документов, согласованных Сторонами, не может быть позднее, чем через 3 (три) рабочих дня с даты заключения настоящего Договора. В случае увеличения сроков передачи сведений и копий документов по вине Заказчика срок исполнения обязательства Исполнителя, предусмотренный п. 5.6 настоящего Договора, увеличивается пропорционально просрочке Заказчика.
 - 5.3. Сведения, предоставленные Заказчиком (справки, таблицы, бухгалтерские балансы, копии документов и пр.), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке.
 - 5.4. Результатом оказания услуг по настоящему договору является письменный Отчет об оценке объекта оценки. Отчет должен соответствовать требованиям ст. 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и положениям применяемых оценщиком стандартов оценки. Надлежащим выполнением Исполнителем своих обязанностей, возложенных на него настоящим Договором, является своевременное составление такого Отчета и передача его Заказчику. Отчет передается Заказчику в письменной форме на бумажном носителе, на русском языке, в 2 (двух) экземплярах.
 - 5.5. Отчет об оценке составляется на основании общедоступных данных, все расчеты должны быть обоснованы и подтверждены соответствующими документами. Итоговая стоимость Объекта оценки в Отчете об оценке должна быть выражена в рублях в виде единой величины.
 - 5.6. Срок оказания услуг — ____ (_____) рабочих дней с даты начала оказания услуг.
 - 5.7. Услуги по настоящему договору считаются оказанными после передачи Исполнителем Заказчику письменного Отчета. Передача Отчета об оценке оформляется Сторонами Актом приема-сдачи услуг.
 - 5.8. Заказчик в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты предоставления Заказчику подписанного Исполнителем Акта приема-сдачи услуг и Отчета об оценке обязан направить Исполнителю один экземпляр подписанного со стороны Заказчика Акта приема-сдачи услуг или мотивированный отказ от подписания Акта приема-сдачи услуг. В случае, если Заказчик не подпишет в срок, установленный настоящим пунктом Договора, Акт приема-сдачи услуг или не направит Исполнителю мотивированный отказ от его подписания, Отчет об оценке считается принятым, а Акт приема-сдачи услуг считается утвержденным Заказчиком.

6. Ответственность сторон

- 6.1. За невыполнение обязательств по настоящему Договору Заказчик и Исполнитель несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 6.2. Исполнитель и оценщик несут ответственность за достоверность результатов оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Исполнитель несет дополнительную ответственность за достоверность результатов оценки по отношению к ответственности оценщика, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и обязуется возместить убытки, причиненные Заказчику, в пределах страховой суммы Исполнителя в случае признания судом факта наступления страхового случая.
 - 6.2.1. Дополнительная ответственность Исполнителя застрахована в

Новосибирский филиал. Договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

№ _____ от «___» _____ 201_ г. Страховая сумма _____ рублей. Период страхования с _____ г. по _____ г.

- 6.2.2. Размер наступления дополнительной ответственности не может превышать страховой суммы договора страхования: _____ рублей.
- 6.2.3. Порядок наступления дополнительной ответственности — в соответствии с Правилами страхования _____.
- 6.3. В соответствии с письмом Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 30 мая 2005 г. № 92; статьёй 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер, т.е. не является обязательной. Даже если предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер. Это означает, что решение о конечной цене сделки Заказчик всегда должен принимать самостоятельно. В связи с этим, ни Исполнитель, ни оценщик не принимают на себя ответственность за решения, принятые Заказчиком или третьими лицами по распоряжению оцениваемым имуществом.
- 6.4. Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Ни Исполнитель, ни оценщик, не принимают на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами.
- 6.5. Заказчик несет ответственность за обеспечение Исполнителя всей необходимой информацией для составления заслуживающего доверия Отчета, включая личное ознакомление оценщика с объектом оценки.
- 6.6. Заказчик несет ответственность в установленном законом порядке за соответствие предоставляемых копий документов их оригиналу.
- 6.7. Ни Исполнитель, ни оценщик не несут ответственности:
- 6.7.1. за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения;
- 6.7.2. за выводы, сделанные на основе недостаточно полного пакета предоставленных документов по объекту оценки;
- 6.7.3. в случае замалчивания Заказчиком информации, которая могла повлиять на стоимость объекта оценки (если таковая имела место).
- 6.8. Стороны несут взаимную ответственность по своим обязательствам, связанным с нарушением конфиденциальности и коммерческой тайны. При нарушении п. 2.6. настоящего Договора, виновная сторона обязуется возместить другой стороне все убытки, которые потерпевшая сторона понесла в связи с раскрытием информации, связанной с Договором.

7. Заключительные условия

- 7.1. Все споры, которые могут возникнуть по настоящему договору или в связи с ним, стороны будут пытаться решить путем переговоров. В случае, если стороны не придут к соглашению или если переговоры не завершились, все разногласия между сторонами предварительно рассматриваются в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензий — 5 (пять) рабочих дней с момента получения претензии. При недостижении согласия, споры передаются на рассмотрение Арбитражного суда Новосибирской области.
- 7.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

- 7.3. В вопросах, не предусмотренных настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 7.4. Если в процессе оказания услуг выясняется неизбежность отрицательного результата или нецелесообразность дальнейшего оказания услуг, или возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки объекта оценки, Исполнитель обязан приостановить оказание услуг, поставив об этом в известность Заказчика. В этом случае Стороны обязаны в пятидневный срок рассмотреть вопрос о целесообразности и направлениях продолжения оказания услуг.
- 7.5. Исполнитель гарантирует, что в отношении объекта оценки ни он, ни оценщики, привлекаемые для проведения оценки, не имеют обязательственных и иных прав.
- 7.6. Ни одна из Сторон не вправе передавать третьей стороне обязательства по настоящему Договору без предварительного взаимного письменного согласования с другой Стороной, а также совершать действия, наносящие ущерб деловой репутации участников настоящего Договора.
- 7.7. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору.
- 7.8. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен до полного выполнения Сторонами принятых на себя обязательств только по взаимному соглашению Сторон (кроме случаев, указанных в п.п. 2.2.2, 2.4.3 и 7.4 настоящего Договора). Все изменения и/или дополнения к тексту настоящего Договора должны быть оформлены в виде Дополнительного соглашения между Сторонами, которое составляется в письменной форме и с момента его подписания полномочными представителями Сторон становится неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 7.9. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8. Юридические реквизиты и подписи сторон

Заказчик

Исполнитель

..... / _____ /
МП

..... / _____ /
МП

Задание на оценку

| Предоставляемая информация | Характеристика |
|----------------------------|----------------|
|----------------------------|----------------|

Идентификация объекта оценки и его характеристики

| | |
|--|---|
| Объект оценки | Право пользования объектом аренды, выраженное в виде периодических (ежемесячных) платежей (рыночно обоснованная величина ежемесячной арендной платы). |
| Тип оцениваемого имущества | Имущественные права (Обязательственное право) |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | |
| Первичный объект недвижимости | |
| Объект аренды | |
| Вид объекта аренды | |
| Площадь объекта аренды | |
| Адрес объекта аренды | |
| Год постройки объекта аренды | |
| Описание объекта аренды | |
| Кадастровый номер объекта аренды | |
| Инвентарный номер | |
| Текущее использование объекта аренды | |

Имущественные права на объект аренды и объект оценки

| | |
|--|--|
| Право собственности | |
| Право оперативного управления | |
| Право аренды (право пользования) | |
| Балансодержатель | |
| Существующие обременения (сервитуты) | |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | |

Сведения о Заказчике оценки

| | |
|--|--|
| Заказчик оценки — физическое лицо | |
| Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший документ | |
| Заказчик оценки — юридическое лицо (организационно-правовая форма и полное наименование Заказчика) | |
| Реквизиты Заказчика (ИНН; КПП; ОГРН, дата присвоения ОГРН) | |
| Место нахождения Заказчика | |
| Лицо, уполномоченное действовать от имени Заказчика (Должность, Фамилия, Имя, Отчество) | |

Требования к проведению оценки

| | |
|---|---|
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости права пользования объектом аренды в течение одного платежного периода (одного месяца) на условиях, определенных договором аренды (рыночно обоснованная величина ежемесячной арендной платы). |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Для определения размера арендной платы за пользование объектом аренды. |
| Ограничения, связанные с предполагаемым | Настоящий отчет действителен лишь для определения размера арендной платы за пользование объектом аренды. На основании |

| | |
|---|---|
| использованием результатов оценки | <p>настоящего отчёта об оценке не могут быть совершены какие-либо иные сделки.</p> <p>Результаты оценки и Отчет об оценке не могут использоваться Заказчиком оценки в каких-либо других целях, а также воспроизводиться и распространяться в любой форме без согласия между Заказчиком и Исполнителем.</p> <p>Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Ни Исполнитель, ни оценщик, не принимают на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами.</p> <p>В соответствии с письмом Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 30 мая 2005 г.; статьёй 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ; п. 26 Федерального стандарта оценки №1, оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер, т.е. не является обязательной. Даже если предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер. Это означает, что решение о конечной цене сделки Заказчик всегда должен принимать самостоятельно или путем переговоров с контрагентом, используя настоящий отчет лишь как консультационную услугу.</p> <p>В связи с этим, ни Исполнитель, ни оценщик не принимают на себя ответственность за решения, принятые Заказчиком или третьими лицами по распоряжению оцениваемым имуществом.</p> |
| Вид определяемой стоимости | Рыночная стоимость |
| Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки) | текущая |
| Срок проведения оценки | Срок оказания услуг — (____) рабочих дней с даты начала оказания услуг. |
| Используемые стандарты | Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, Свод стандартов Российского общества оценщиков |
| Допущения, на которых должна основываться оценка | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Объекты аренды считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Объекты аренды свободны от каких-либо дополнительных сервитутов, кроме указанных в правоустанавливающих документах. ▪ Земельных споров по поводу площади и границ земельного участка нет, и не предвидится, оценщик предполагает, что права смежного землепользования не нарушаются. При составлении настоящего отчета, оценщик рассматривал права землепользования в отношении лишь поверхности земли и не затрагивал иные аспекты этой проблемы. ▪ Оценщик не имеет никакой информации о каком-либо исследовании или отчете, указывающем на присутствие загрязнений или опасных материалов. ▪ Оценщик не учитывал присутствие вредоносных материалов и веществ, а также стоимость их удаления. При составлении настоящего отчета, оценщик исходит из того, что на территории объектов оценки нет вредоносных почв, ограничивающих его наилучшее и наиболее эффективное использование. ▪ Оценщик не принимает на себя ответственность в случае обнаружения каких-либо загрязнений, ни за отсутствие экспертизы или научных знаний, необходимых для выявления загрязнений. Если впоследствии будет установлено, что загрязнение существует на оцененном объекте или на любом соседнем участке, или что возникли ограничения на использование объектов, которое может вызвать загрязнения, то во всех таких случаях итоговая стоимость может снизиться. ▪ Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. ▪ При проведении оценки предполагалось, что объект аренды соответствует всем санитарным и экологическим нормам, |

| | |
|---|--|
| | <p>соблюдены все правила и нормы противопожарной безопасности, охраны помещений и ценностей, безопасности проведения работ и иные аналогичные нормы.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Оценка проводится на основании допущения, что наилучшим использованием земельного участка является его разрешенное использование. ▪ Оценщик вправе использовать цены предложения рынка недвижимости Новосибирской области. ▪ При отсутствии достоверной и доступной для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, допускается отказ от сравнительного подхода. ▪ При отсутствии достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, допускается отказ от доходного подхода. ▪ Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. |
| <p>Ограничения, на которых должна основываться оценка</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Все расчеты выполнены Оценщиками в табличном процессоре Excell: рассчитанные величины отображены в отчете с округлением, в то время как в Excell в расчетах используются значения без округления. ▪ Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете относится к объектам оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объектов является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете. ▪ Ни весь Отчет в целом, ни любая его часть, ни любые ссылки на данный документ не могут быть включены в какие-либо публикации, проспекты или инструкции, и изданы без письменного одобрения оценщиком формы и контекста таких публикаций. Информация, изложенная в Отчете, является конфиденциальной и может быть использована только Вами и вашими профессиональными консультантами для единственной цели, заявленной в договоре об оценке (см. цели и задачи оценки). Оценщик не принимает на себя ответственность, если этот отчет будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей. ▪ Любая копия данного отчета является недействительной, если она не заверена нотариусом или самим оценщиком. ▪ Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Никакие события, произошедшие после даты оценки, не могут являться основанием для претензий к оценщику. ▪ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов; ▪ Оценщик не производит обмеров объектов аренды, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. ▪ Ни исполнитель, ни оценщик не принимают на себя ответственность, если после составления отчета станет известно, что имелась дополнительная документация или обстоятельства, которые могли бы повлиять на стоимость объектов оценки. Оценщик исходил из достоверности и полноты письменной и устной информации, и документации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, не входит проведение экспертизы документов на предмет их полноты и подлинности, соответствия действующему законодательству. Оценщик не принимает на себя |

| | |
|---|--|
| | <p>ответственности:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения; б) за выводы, сделанные на основе недостаточно полного пакета предоставленных документов по объекту оценки; в) в случае замалчивания Заказчиком информации, которая могла повлиять на стоимость объектов оценки (если таковая имела место) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Работа оценщика является консультационной услугой, Отчет об оценке содержит личное профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества, и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости. ▪ От Оценщика не требуется дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения. ▪ Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Оценщик, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами. Заказчик должен принять условие защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы. |
| <p>Специальные допущения и ограничивающие условия</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ В результате отсутствия проектно-сметной документации, объемно-планировочные характеристики объектов аренды определяются в соответствии с документацией, предоставленной Заказчиком оценки, а стоимость затрат на возведение объектов аренды определяется базисно-индексным методом с использованием сборников УПВС и КО-Инвест. ▪ Определение рыночной арендной платы за объекты аренды производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за «право аренды». ▪ Рыночную арендную плату в общем случае, т.е. если не заданы особые условия аренды, оценщик рассчитывает для тех условий аренды, которые рынок посчитал бы рыночной нормой. Однако если контрактные условия аренды будут отличаться от рыночной нормы, то рыночная арендная плата, применимая к этой аренде, должна измениться с учетом этих отличий. ▪ Арендная плата определяется для объектов аренды исходя из того, что они будут переданы в аренду в состоянии «как есть», однако с учетом того, что арендатор имеет право осуществить целесообразный ремонт помещений (в соответствии с выводами НЭИ), без каких-либо компенсаций или зачета в счет арендной платы со стороны арендодателя. При этом все неотделимые улучшения, появившиеся в ходе проведения ремонта, переходят в собственность арендодателя только по истечении договора аренды, и потому не могут рассматриваться арендодателем как повод для пересмотра арендной платы. ▪ В состав арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости¹. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объектов за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объектов недвижимости). Коммунальные и прочие |

¹ П. 12 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

| | |
|--|---|
| | <p>перечисленные платежи суть затраты на содержание объектов аренды, которые могут быть возложены договором аренды как на арендатора, так и на арендодателя².</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Арендная плата определяется для объектов аренды исходя из того, что ограничения срока договора аренды нет и из тех же условий продления договора. ▪ Условия досрочного расторжения договора не влияют на величину арендной ставки. ▪ Арендная плата определяется для объектов аренды исходя из того, что пересмотра арендных ставок в течение первого платежного периода не предвидится. ▪ Арендная плата определяется для объектов аренды исходя из того, что оборудования для бизнеса на объектах аренды не присутствует. |
| Выражение итогового результата оценки стоимости недвижимости | <p>Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке должно быть выражено в рублях в виде единой величины и может быть представлено в округленной форме по правилам округления.</p> <p>Отчет об оценке объекта оценки должен быть выполнен без приведения возможных границ интервала, в котором находится итоговый результат оценки стоимости недвижимости.</p> |
| Заключительные положения | <p>Любые дополнения, изменения и приложения к настоящему «Заданию на оценку» действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон</p> |

Со стороны Заказчика:

Со стороны Исполнителя:

..... / / /

МП

МП

² П. 2 ст. 616 ГК.