


Утверждаю
Заместитель генерального директора
по корпоративным и юридическим вопросам


С.А. Солодухин
« 02 » марта 2022

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ
НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ

Предмет закупки: оценка рыночной стоимости арендной платы (за 1 м²)

Владимир
2022 год

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. НАИМЕНОВАНИЕ УСЛУГИ

РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ УСЛУГ

Подраздел 2.1 Состав (перечень) оказываемых услуг

Подраздел 2.2 Описание оказываемых услуг

Подраздел 2.3 Объем оказываемых услуг либо доля оказываемых услуг в общем объеме закупки

РАЗДЕЛ 3. ТРЕБОВАНИЯ К УСЛУГАМ

Подраздел 3.1 Общие требования

Подраздел 3.2 Требования к качеству оказываемых услуг

РАЗДЕЛ 4. РЕЗУЛЬТАТ ОКАЗАННЫХ УСЛУГ

Подраздел 4.1 Описание конечного результата оказанных услуг

Подраздел 4.2 Требования по приемке услуг

Подраздел 4.3 Требования по передаче заказчику технических и иных документов (оформление результатов оказанных услуг)

РАЗДЕЛ 1. НАИМЕНОВАНИЕ УСЛУГИ

Оценка рыночной стоимости арендной платы (за 1 м²)

РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ УСЛУГИ

Подраздел 2.1 Состав (перечень) оказываемых услуг

Определение рыночной стоимости арендной платы объектов недвижимого имущества (за 1 м²), принадлежащих АО «ВПО «Точмаш» на праве собственности, для сдачи Объектов оценки в аренду.

Подраздел 2.2 Описание оказываемых услуг

Оценщик согласно заданию на оценку, направляемого Заказчиком, определяет рыночную стоимость арендной платы объекта оценки.

Рыночная стоимость арендной платы – это расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Подраздел 2.3 Объем оказываемых услуг либо доля оказываемых услуг в общем объеме закупки

| Вид оценки | Планируемое количество оценок | Срок оценки, рабочие дни |
|---|-------------------------------|--------------------------|
| Определение рыночной стоимости арендной платы 1 объекта/части 1 объекта недвижимости (земля): | | |
| • площадью до 10000 кв.м. включительно | 4 | 7 |
| • площадью свыше 10000 кв.м | 2 | 7 |
| Определение рыночной стоимости арендной платы 1 объекта недвижимости (здания) | 5 | 4 |
| Определение рыночной стоимости арендной платы 1 объекта недвижимости (сооружение) | 9 | 4 |
| Определение рыночной стоимости арендной платы нежилого помещения (без имущества) в количестве 1 объект недвижимости | 5 | 4 |
| Определение рыночной стоимости арендной платы нежилого помещения (без имущества): | | |
| • в количестве более 1 аналогичных по назначению и параметрам объектов оценки в составе 1 объекта недвижимости | 10 | 4 |
| • в количестве более 1 различных по назначению и параметрам объектов оценки в составе 1 объекта недвижимости | 10 | 4 |
| Определение рыночной стоимости арендной платы жилого помещения (без имущества): | | |
| • в количестве 1 объект недвижимости | 10 | 4 |
| • в количестве более 1 аналогичных по назначению и параметрам объектов оценки в составе 1 объекта недвижимости | 5 | 4 |

РАЗДЕЛ 3. ТРЕБОВАНИЯ К УСЛУГАМ

Подраздел 3.1 Общие требования

Услуги по оценке оказываются на основании письменного задания на оценку, направляемого Заказчиком Исполнителю. В задании на оценку указываются объект оценки, имущественные права на объект оценки, дата и цель оценки, вид определяемой стоимости, срок проведения оценки, стоимость услуг.

Заказчик обеспечивает доступ Исполнителя к объектам оценки, а также предоставление документации, необходимой для проведения оценки.

Подраздел 3.2 Требования к качеству оказываемых услуг

1.1. Оценка должна быть выполнена в соответствии со следующими нормативными документами:

Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки;

приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;

приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;

приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;

приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

1.2. Помимо общих требований, установленных действующим законодательством Российской Федерации в области оценки, отчет об оценке оформляется в соответствии со следующими требованиями:

| Раздел Отчета об оценке ¹ | Требования к содержанию раздела ² |
|--------------------------------------|---|
| Основные факты и выводы | <p>Итоговая величина рыночной арендной платы должна быть представлена с учетом существенных условий договора аренды, для которых она была рассчитана, в том числе:</p> <p>указывать временной период, за который взимается величина рыночной платы за месяц, за год;</p> <p>указывать, включен или не включен налог на добавленную стоимость (для арендной платы, облагаемой налогом на добавленную стоимость);</p> <p>указывать включены или не включены коммунальные услуги (услуги по предоставлению холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения и отопления), эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы (расходы, связанные с поддержанием надлежащего технического состояния недвижимого имущества, обеспечением его нормального использования в соответствии с целями аренды, указанными в договоре, а также услуги по охране и обслуживанию систем безопасности недвижимого имущества) в итоговую величину рыночной арендной платы,</p> <p>срок аренды, условия изменения арендной платы в течение срока аренды</p> |
| Допущения и ограничительные условия | <p>Среди прочего раздел должен содержать информацию об ограничении использования результатов расчета, полученных в рамках отчета.</p> <p>Должны быть четко сформулированы основные допущения и ограничения, влияющие на величину определенной в отчете стоимости, учитываемые оценщиком</p> |
| Анализ рынка объекта оценки | <p>В анализе рынка обязательно выделять ценообразующие факторы, влияющие на величину рыночной арендной платы.</p> <p>Обзор должен оканчиваться выводами по важнейшим параметрам,</p> |

¹ Последовательность разделов отчета может быть изменена.

² Все разделы, помимо описанных в рамках настоящего документа пунктов, должны содержать стандартные пункты, согласно требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ и ФСО.

| | |
|-------------------------|--|
| | <p>характеризующим типичный объект недвижимости, принадлежащий к данному сегменту рынка, ключевыми из которых являются:</p> <p>диапазон арендных ставок за типичный для данного сегмента рынка базовый период (год, месяц и т.д.), за период, для которого требуется определить ставку аренды;</p> <p>динамика изменения ставок в краткосрочном периоде (1-2 года) и на перспективу;</p> <p>типичный уровень недозагрузки при сдаче в аренду объекта недвижимости данного сегмента рынка;</p> <p>уровень операционных расходов (операционные расходы помимо коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов включают в себя земельный налог, страхование здания, налог на имущество и расходы на управления) с указанием структуры операционных расходов для принятых условий аренды (в абсолютных, тех же, что и ставка, величинах);</p> <p>средний срок экспозиции.</p> <p>В анализе рынка приводится вся информация, которая была использована оценщиком при расчетах и формировании мнения о ликвидности объекта НИ (недвижимого имущества), указываются прямые ссылки на источники информации, используемые в обзоре, с указанием дат</p> |
| Описание объекта оценки | <p>Описание начинать с полного перечня объектов НИ с указанием кадастрового/ условного/ инвентарного номера, основных характеристик, влияющих на рыночную арендную плату за каждый объект НИ, с указанием источников данных.</p> <p>В отчете приводить описание:</p> <p>местоположения и ближайшего окружения объекта НИ;</p> <p>возможных перспектив развития окружающей территории, на которой размещается объект НИ (при необходимости);</p> <p>состояния основных конструктивных элементов объекта НИ;</p> <p>типа (класса) объекта НИ;</p> <p>состояния отделки объекта НИ;</p> <p>текущего использования объекта НИ (в т.ч. указать части объекта, которые не используются или используются нерационально, с точки зрения наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки).</p> <p>Описание объектов НИ должно быть осуществлено с четким указанием источников данных.</p> <p>Выводы приводить из анализа всех характеристик объекта НИ.</p> <p>В Отчете приводить результаты фотофиксации объекта НИ (каждая фотография должна быть подписана), а также фотографии подъездных путей, ближайшего окружения, внутренней инфраструктуры объекта НИ.</p> <p>Кроме того, приводить фотографии имеющихся повреждений объекта НИ, а также последствий от их устранения (следы ремонта, реконструкции, демонтажа и т.п.).</p> <p>Оценщиком должен быть проведен осмотр всех объектов НИ. По согласованию с заказчиком осмотр может не проводиться, результаты фотофиксации могут быть предоставлены заказчиком, или же может быть проведен частичный/выборочный осмотр, что должно четко читаться из Отчета. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра</p> |
| Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки | <p>Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора</p> |
| Расчет стоимости объекта оценки | <p>Общие требования:</p> <p>должно быть приведено описание используемых подходов, стандартов, методов и процедур, логическое обоснование отбора методов, которые применяются при подготовке Отчета, последовательность определения величины рыночной арендной платы, формулировка всех допущений и ограничений, на которых базировался процесс оценки;</p> <p>приоритетными при определении рыночной стоимости арендной платы объекта НИ являются методы сравнительного подхода;</p> <p>при оценке рыночной стоимости арендной платы за комплекс недвижимого имущества использовать методы сравнительного и затратного подходов</p> |
| Сравнительный подход | <p>При определении рыночной арендной платы объекта НИ сравнительным подходом требуется корректный выбор объектов-аналогов, сопоставимых по назначению, площади, месторасположению, состоянию, текущему использованию, классу объекта и прочим характеристикам. При выборе объектов-аналогов важно максимально близкое соответствие объекта-аналога объекту оценки по дате предложения и по основным ценообразующим факторам. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, используется только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.</p> <p>Описание объектов-аналогов должно быть подробным и единообразным, дающим полное представление об их экономических и технических характеристиках, а также о физическом состоянии, включая все определенные основные ценообразующие факторы, полученные при проведении анализа рынка.</p> <p>При формировании перечня объектов-аналогов, в отчете об оценке должна быть представлена карта (схема) месторасположения объектов-аналогов с указанием местоположения объекта оценки.</p> <p>К отчету должны быть приложены коммерческие предложения, копии объявлений, использованных оценщиком при расчете стоимости.</p> <p>Минимальное количество объектов-аналогов - не менее пяти. При расчете рыночной стоимости арендной платы при наличии объективных причин (отсутствие сопоставимых с объектом оценки объектов-аналогов, нехватка информации об объектах-аналогах и прочее) использовать информацию, как минимум, о трех объектах-аналогах. При расчете рыночной стоимости арендной платы в рамках отчета только в рамках сравнительного подхода при наличии объективных причин использовать информации не менее чем о четырех объектах-аналогах (при расчете стоимости объекта</p> |

| | |
|------------------|---|
| | <p>методом сравнительного анализа сделок/предложений).</p> <p>При определении рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, использовать метод сравнительного анализа сделок/предложений.</p> <p>Все корректировки должны быть описаны, обоснованы и подтверждены рыночной информацией (в том числе при использовании методов корреляционно-регрессионного анализа, элементов квалиметрии и т.д.). Приоритетным является обоснование корректировок методом парных продаж. При этом при реализации метода парных продаж не использовать данные об объектах-аналогах, используемых для расчета. Экспертные корректировки свести к минимуму, общая сумма значений по модулю экспертных корректировок не должна превышать 10%.</p> <p>Совокупная валовая корректировка цен предложений объектов-аналогов не должна превышать 30% (рассчитывается как сумма по модулю всех проведенных в рамках расчета корректировок без учета поправки на торг). При превышении величины валовой корректировки указанного норматива требуются обоснование.</p> <p>Разброс между откорректированными ценами объектов-аналогов не должен превышать 30%. При превышении указанного норматива требуется обосновать разброс.</p> <p>Применение методов качественного анализа (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок (ранговый анализ), метод интервью), метода анализа иерархий не применять.</p> <p>Использование корреляционно-регрессионного анализа требует приведение в составе отчета об оценке показателей качества полученных регрессий (коэффициент детерминации) и исходных данных, лежащих в их основе (коэффициенты корреляции, среднеквадратическое отклонение, коэффициент вариации и т.п.), с указанием нормативных значений используемых показателей.</p> |
| Затратный подход | <p>Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами.</p> <p>Рыночную стоимость объекта НИ рассчитывать затратным и сравнительным подходами, согласовав между собой полученные результаты.</p> <p>Коэффициент капитализации рассчитывать методом рыночной экстракции. Для реализации метода рыночной экстракции должны выбираться не менее пяти-семи объектов, принадлежащих к тому же сегменту рынка, что и объект НИ.</p> <p>При расчете коэффициента капитализации кумулятивным методом, полученное значение подтверждать данными аналитических исследований.</p> <p>Для определения величины операционных расходов по объекту НИ использовать поэлементный анализ операционных расходов, включенных в арендную плату согласно условиям аренды, принятым в расчетах.</p> <p>При совпадении варианта наиболее эффективного использования с текущим использованием источник информации об операционных расходах - первичные бухгалтерские документы, в которых констатируется фактическая информация о составляющих постоянных расходов. При этом оценщик должен сравнить величину операционных расходов по бухгалтерскому учету со среднерыночной и, в случае выявления нерыночной</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>составляющей, сделать соответствующие корректировки.</p> <p>При использовании бухгалтерской документации оценщик обязан восстановить те статьи операционных расходов, которые могут отсутствовать у организации отрасли, но обязательно должны быть учтены при оценке рыночной стоимости (страховка, затраты на управление и т.д.).</p> <p>Использовать бухгалтерскую документацию, когда объект НИ по своим физическим характеристикам отличается от типичных рыночных объектов НИ.</p> <p>Если наиболее эффективное использование объекта НИ отличается от текущего, то оценщик должен определить величину постоянных расходов по каждой составляющей на основе анализа условий эксплуатации подобных объектов.</p> <p>Управленческие расходы должны включаться в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом НИ - собственник или управляющий.</p> <p>Амортизационные отчисления не должны учитываться в составе операционных расходов.</p> <p>Величина операционных расходов по объекту НИ должна быть сопоставлена с рыночными показателями операционных расходов, характерными для подобных объектов (она должна содержаться в выводах анализа рынка по сегменту рынка, к которому относится объект оценки). Любое отклонение рассчитанной величины операционных расходов по объекту от типичной величины для объектов данного сегмента рынка более чем на 10% должно быть обосновано.</p> <p>При определении показателя потерь от недоиспользования объекта оценки как ориентир использовать среднерыночный показатель, определенный на основе проведенного анализа рынка/сегмента рынка, к которому относится объект оценки. Превышение показателя потерь от недоиспользования для объекта оценки над уровнем среднерыночного показателя должно быть обосновано.</p> |
| Доходный подход | Доходный подход к оценке рыночной арендной ставки объекта НИ реализовать методом «добавочной продуктивности недвижимости». |
| Согласование (обобщение) результатов расчетов, окончательное принятие решения о величине рыночной стоимости | Разброс полученных с помощью различных подходов стоимостей должен быть не более 30% между результатами, полученными в рамках каждого из подходов. При превышении указанной величины, приводить аргументированное обоснование данного отклонения |
| Приложения к отчету | <p>В приложении к отчету прикладывать копии используемых документов:</p> <p>документов оценщиков, подписавших отчет, предоставляющих право на ведение оценочной деятельности (договоры страхования, полисы страхования ответственности, выписки из саморегулируемой организации оценщиков о членстве, квалификационные аттестаты по направлению «Оценка недвижимости»);</p> <p>полиса страхования ответственности оценочной организации;</p> <p>всех коммерческих предложений, объявлений из сети Интернет и прочей информации, использованной оценщиком в</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>ходе определения стоимости имущества;</p> <p>правоустанавливающих, правоудостоверяющих, технических и прочих документов объекта оценки актуальных на дату оценки. При использовании в качестве источников информации печатных изданий - включать в Отчет не только ссылки, но и копии соответствующих страниц.</p> |
|--|---|

РАЗДЕЛ 4. РЕЗУЛЬТАТ ОКАЗАННЫХ УСЛУГ

| |
|---|
| Подраздел 4.1 Описание конечного результата оказанных услуг |
| <p>Результатом оказания услуги по каждому заданию на оценку является предоставление Исполнителем Заказчику составленного на русском языке Отчета в 1 (одном) оригинальном экземпляре, скрепленного печатью и подписью исполнителя, а также в электронном виде в формате pdf и выписки из Отчета в 1 (одном) оригинальном экземпляре.</p> |
| Подраздел 4.2 Требования по приемке услуг |
| <p>Исполнитель доводит до Заказчика предварительные результаты оценки, направляя отчет об оценке в электронном виде в формате pdf.</p> <p>Заказчик в течение 5 рабочих дней согласовывает версию отчета или предъявляет Исполнителю требование об устранении выявленных неточностей или иных недостатков, допущенных Исполнителем. Исполнитель обязан устранить выявленные недостатки в течение 2-х рабочих дней, со дня предъявления требования, и направить на согласование новую версию отчета в электронном виде в формате pdf.</p> <p>После согласования Заказчиком электронной версии отчета об оценке, Исполнитель передает отчет о результатах оценки на бумажном носителе. Факт передачи Исполнителем Заказчику отчета об оценке фиксируется Сторонами в Акте оказанных услуг.</p> <p>Заказчик в течение 10 рабочих дней с момента предоставления Исполнителем отчета об оценке подписывает Акт оказанных услуг, фиксирующий окончание оказания Услуг, и подтверждающий факт передачи Исполнителем Заказчику Отчета об оценке.</p> |
| Подраздел 4.3 Требования по передаче Заказчику технических и иных документов (оформление результатов оказанных услуг) |
| <p>Счет-фактура, акт об оказании услуг, отчет об оценке и выписка из отчета предоставляются Исполнителем Заказчику по месту нахождения его филиала: 601900, Владимирская область, г. Ковров, ул. Социалистическая, 26.</p> |

Начальник ОКУиС



М.П. Колобахина

Усл.  Шафова Н.И.