


УТВЕРЖДАЮ

Заместитель директора
по экономике и финансам


С.К. Воронин
«18» 03 2019

Техническое задание
на оказание услуг по теме:

«Определение рыночной стоимости объектов движимого и недвижимого
имущества»

Десногорск 2019

Техническое задание
на оказание услуг

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. НАИМЕНОВАНИЕ УСЛУГИ

РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ УСЛУГ

Подраздел 2.1 Основание для оказания услуг

Подраздел 2.2 Место и условия оказания услуг

Подраздел 2.3 Описание оказываемых услуг

Подраздел 2.4 Объем оказываемых услуг

Подраздел 2.5 Общий срок оказания услуг

Подраздел 2.6 Срок оказания услуг по основным этапам

РАЗДЕЛ 3. ТРЕБОВАНИЯ К УСЛУГАМ

Подраздел 3.1 Общие требования

Подраздел 3.2 Требования к качеству оказываемых услуг

Подраздел 3.3 Требования к гарантийным обязательствам оказываемых
услуг

Подраздел 3.4 Требования к конфиденциальности

Подраздел 3.5 Требования к безопасности оказания услуг и безопасности
результата оказанных услуг

Подраздел 3.6 Требования по обучению персонала заказчика

Подраздел 3.7 Требования к составу технического предложения участника

Подраздел 3.8 Специальные требования

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 5. ТРЕБОВАНИЯ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБУЧЕНИЮ ПЕРСОНАЛА
ЗАКАЗЧИКА

РАЗДЕЛ 6. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИНЯТЫХ СОКРАЩЕНИЙ

РАЗДЕЛ 7. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ



РАЗДЕЛ 1. НАИМЕНОВАНИЕ УСЛУГИ

Определение рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества
Код ОКДП 68.31.16
Принадлежность к видам продукции: Прочие услуги. Услуги по оценке недвижимого имущества, предоставляемые за вознаграждение или на договорной основе
Принадлежность к объектам использования атомной энергии (ОИАЭ): нет. Влияние на безопасность ОИАЭ: не влияет.

РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ УСЛУГИ

Подраздел 2.1 Основания для оказания услуг
Единые отраслевые методические указания по управлению недвижимым имуществом организаций Госкорпорации Росатом, утвержденные приказом АО «Концерн Росэнергоатом» от 26.12.2018 г. № 9/1891-П. Порядок осуществления сделок с движимым имуществом, утвержденный приказом АО «Концерн Росэнергоатом» от 26.03.2015 г. № 9/309-П.
Подраздел 2.2 Место и условия оказания услуг
Смоленская область г. Десногорск промзона САЭС; Смоленская область г. Десногорск. Условия предоставления услуг – нормальные.
Подраздел 2.3 Описание оказываемых услуг
<p>Определение рыночной стоимости объектов движимого (ТМЦ) и недвижимого имущества, предполагаемых к передаче в аренду, с указанием рекомендуемой величины арендной платы.</p> <p>Определение рыночной стоимости объектов движимого и недвижимого имущества для целей совершения сделок купли-продажи.</p> <p>Определение рыночной стоимости объектов движимого и недвижимого для передачи имущества в уставный капитал дочерних обществ АО «Концерн Росэнергоатом».</p> <p>Определение рыночной стоимости земельных участков, объектов недвижимого имущества для оспаривания их кадастровой стоимости.</p> <p>Для совершения сделок купли-продажи недвижимого имущества экспертиза отчетов в саморегулируемой организации оценщиков на подтверждение стоимости объекта (-ов) оценки, включающая проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности с предоставлением подтверждающего документа СРО.</p> <p>Объектами оценки являются основные средства (движимое, недвижимое имущество), вид (описание) которых указан в классификаторе объектов оценки, являющемся неотъемлемой частью настоящего технического задания (Приложение № 1).</p> <p>Подготовка отчетов по каждому объекту/комплексу объектов оценки осуществляется в соответствии с потребностью заказчика на основании его заданий. Задание заказчика является неотъемлемой частью договора по определению рыночной стоимости.</p>

Подраздел 2.4 Объем оказываемых услуг
В соответствии с приложением 2 к техническому заданию по заданиям заказчика.
Подраздел 2.5. Общий срок предоставления услуг:
Начало: июль 2019 г. Окончание: май 2022 г.
Подраздел 2.6. Срок оказания услуг по основным этапам: не требуется

РАЗДЕЛ 3. ТРЕБОВАНИЯ К УСЛУГАМ

Подраздел 3.1 Общие требования
<p>При проведении оценки должны быть использованы 3 подхода оценки (затратный, сравнительный, доходный) или должен быть аргументированный отказ от использования какого-либо из подходов. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.</p> <p><u>3.1.1. Последовательность определения стоимости объектов оценки</u></p> <p>Проведение оценки объектов оценки включает следующие этапы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; - обобщение результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки; - составление отчета об оценке. <p><u>3.1.2. Требования к отчету об оценке.</u></p> <p>В отчете в обязательном порядке должны содержаться следующие разделы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Фотографии объектов оценки. - Подробное описание состава оцениваемого имущества, текущего использования, технического состояния, первоначальной и остаточной балансовой или кадастровой стоимостей, окружения, обеспеченности инженерными сетями, транспортной доступности (где это применимо в соответствии с видом оцениваемого имущества). - Анализ конкретного сегмента рынка, к которому относится оцениваемое имущество, с указанием основных ценообразующих факторов и ценовых диапазонов (где это применимо в соответствии с видом оцениваемого имущества). - Анализ состава прав, в том числе обременений, на оцениваемое имущество. - Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого имущества. - Анализ достаточности и достоверности информации - Полные расчеты или документальное обоснование всех вносимых корректировок и поправок в цены объектов – аналогов.

<ul style="list-style-type: none">- Полные расчеты или документальное обоснование всех составных частей при определении коэффициента капитализации или ставки дисконтирования.- Анализ рынка объектов оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость.- Обобщение результатов расчета стоимости объектов оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки с определением итоговой величины стоимости.- Сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков. <p>Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии всех документов, использованных при выполнении оценки, в том числе правоустанавливающие, технические, бухгалтерские документы, бизнес-планы и прочие материалы, полученные от Заказчика, заключения специалистов и экспертов, опросные листы, распечатки интернет – страниц и страницы из периодических изданий с исчерпывающей информацией по анализу рынка, объектам - аналогам и прочие документы.</p> <p>Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен оттиском печати Оценщика, а также подписан Исполнителями и уполномоченным лицом Оценщика/Оценщиком.</p>

Подраздел 3.2 Требования к качеству оказываемых услуг

Отчет выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ**, федеральных стандартов оценки, а также Стандартов и правил оценки, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет.

** - Нормативные документы находятся в открытых источниках информации сети «Интернет»

Подраздел 3.3 Требования к гарантийным обязательствам оказываемых услуг

Не требуется.

Подраздел 3.4 Требования к конфиденциальности

Вся информация, предоставляемая заказчиком, является конфиденциальной и не подлежит передаче третьим лицам.

Подраздел 3.5 Требования к безопасности оказания услуг и безопасности результата оказанных услуг

Не требуется

Подраздел 3.6 Требования по обучению персонала заказчика

Не требуется
Подраздел 3.7 Требования к составу технического предложения участника
Техническое предложение участника должно подтверждать выполнение каждого требования Технического задания, в том числе: - описание состава услуг и последовательность их оказания, технология оказания услуг, сроки оказания услуг
Подраздел 3.8 Специальные требования
Не требуется

РАЗДЕЛ 4. РЕЗУЛЬТАТ ОКАЗАННЫХ УСЛУГ

Подраздел 4.1 Описание конечного результата оказанных услуг
Определение рыночной стоимости объектов, перечисленных в Приложении № 1 и предоставление отчетов об оценке.
Подраздел 4.2 Требования по приемке услуг.
Приемка оказанных услуг осуществляется по акту сдачи-приемки оказанных услуг с предоставлением счет - фактуры и счета.
Подраздел 4.3 Требования по передаче Заказчику технических и иных документов (оформление результатов оказанных услуг)
Отчеты об оценке для сделок купли-продажи и аренды должны быть составлены в письменной форме на русском языке в соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на бумажном носителе и переданы Заказчику в 2 экземплярах: 1-й - для Заказчика, 2-ой – архивный. Кроме того, передается скан-вариант в электронном виде в формате Adobe Acrobat Document (PDF), а также выписка из отчета об оценке, содержащая раздел по основным характеристикам объекта и раздел с фактами и выводами по определению итоговой величины стоимости. Отчеты об оценке для передачи имущества в уставный капитал должны быть переданы Заказчику в 4-х экземплярах на бумажном носителе и скан-вариант в электронном виде в формате Adobe Acrobat Document (PDF).

РАЗДЕЛ 5. ТРЕБОВАНИЯ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБУЧЕНИЮ ПЕРСОНАЛА ЗАКАЗЧИКА

Не требуется

РАЗДЕЛ 6. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИНЯТЫХ СОКРАЩЕНИЙ

№ п/п	Сокращение	Расшифровка сокращения
1	САЭС	Смоленская атомная электростанция
2	РФ	Российская Федерация
3.	ТМЦ	Товарно-материальные ценности.

РАЗДЕЛ 7. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Номер приложения	Наименование приложения
------------------	-------------------------

1	Классификатор объектов оценки.
2	Задание на оказание услуг по оценке рыночной стоимости.

Согласовано:

Начальник ОУК



А.Н. Грищенко

Начальник ОТИиПБ



Н.Н. Радченков

Начальник УЗ



Г.Е. Герюгова

Начальник ОЛ



П.К. Дублев

Начальник ОИО




А.С. Первозванский



**Приложение № 1 к Техническому заданию
по определению рыночной стоимости**

Классификатор объектов для оценки

Вид оцениваемого имущества	Характеристики (описание)	Количество
Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества с указанием рекомендуемой величины		
арендной платы		
Квартиры	1 комнатная	По заданию заказчика
	2-х комнатная	По заданию заказчика
	3-х комнатная	По заданию заказчика
Помещения в зданиях	площадью до 100 кв. м.	По заданию заказчика
Здания (часть здания)	площадью до 100 кв. м.	По заданию заказчика
	площадью 101-500 кв. м.	По заданию заказчика
	площадью 501-1000 кв. м	По заданию заказчика
	площадью 1001-5000 кв. м.	По заданию заказчика
	площадью 5 001 кв. м. -10 000 кв.м.	По заданию заказчика
	площадью от 10 000 кв.м. и более	По заданию заказчика
Площадные сооружения (мощения, площадки и т.п.)	—	По заданию заказчика
Протяженные, линейные сооружения (трубопроводы, эстакады, сети инженерных коммуникаций, ЛЭП,	—	По заданию заказчика



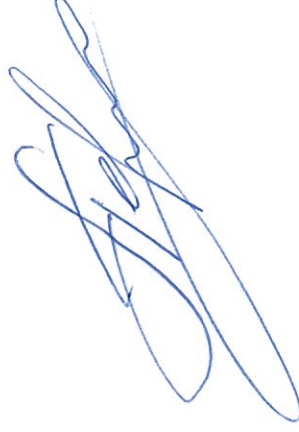
ограждения, дороги, ж/д пути, подкрановые пути)		
Специализированное оборудование	—	По заданию заказчика
Определение рыночной стоимости для целей совершения сделок купли-продажи (не более трех экспертиз) отчетов в саморегулируемой организации оценщиков на подтверждение стоимости объектов оценки и проверкой отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности		
Здания	площадью до 100 кв. м	По заданию заказчика
	площадью 101-500 кв. м	По заданию заказчика
Здания (часть здания)	площадью 501-1000 кв. м	По заданию заказчика
	площадью 1001-5000 кв. м	По заданию заказчика
Площадные сооружения (мощения, площадки и т.п.)		По заданию заказчика
Протяженные, линейные сооружения (трубопроводы, эстакады, сети инженерных коммуникаций, ЛЭП, ограждения, дороги, ж/д пути, подкрановые пути)		По заданию заказчика
Определение рыночной стоимости для целей совершения сделок купли-продажи		
Легковые автомобили		По заданию заказчика
Определение рыночной стоимости для целей передачи имущества в уставный капитал (с определением индикативной (предварительной) стоимости без подготовки отчета)		
Квартиры	1 комнатная	По заданию заказчика



	2-х комнатная	По заданию заказчика
	3-х комнатная	По заданию заказчика
Здания	площадью до 100 кв. м.	
	площадью 1001-5000 кв. м.	По заданию заказчика
Площадные сооружения (мощения, площадки и т.п.)		По заданию заказчика
Протяженные, линейные сооружения (трубопроводы, эстакады, сети инженерных коммуникаций, ЛЭП, ограждения, дороги, ж/д пути, подкрановые пути)		По заданию заказчика
Движимое имущество (ОС)		По заданию заказчика
Движимое имущество (ТМЦ)		По заданию заказчика
Транспорт		
Специализированная техника		По заданию заказчика
Определение рыночной стоимости для оспаривания кадастровой стоимости		
Земли населённых пунктов	площадью до 0,5 га	По заданию заказчика
	площадью от 0,51 га до 1,0 га	По заданию заказчика
	площадью от 1,01 га до 5,0 га	По заданию заказчика
	площадью от 5,01 га до 10,0 га	По заданию заказчика
	площадью свыше 10,0 га	По заданию заказчика

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения:	площадью от 1,01 га до 5,0 га	По заданию заказчика
	площадью от 5,01 га до 10,0 га	
Здания (часть здания)	площадью 501-1000 кв. м	По заданию заказчика

Начальник ОИО



А.С. Первозванский



Приложение № 2
к техническому заданию
по определению рыночной стоимости
от _____ № _____

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «Концерн Росэнергоатом»
ФИЛИАЛ «Смоленская атомная станция»**



РОСЭНЕРГОАТОМ
**СМОЛЕНСКАЯ
АЭС**

Наименование и адрес контрагента

г. Десногорск, Смоленская область

т./ф.: 8(48153)7-17-15
e-mail: LapkeneMG@saes.ru

от _____ № 40-10/
На № _____ от _____

Задание

**на оказание услуг по оценке рыночной
стоимости _____**

№ п/ п	Наименова ние имущества	Моде ль	Инв. ном ер	Заводск ой номер	Дата ввода	Первонача льная балансовая стоимость	Остаточ ная баланси ровая стоимос ть	Местораспол ожение- нахождение объекта оценки	...
1	2	3	4	5	6	7	8	9	

Заместитель директора по экономике и финансам

С.К. Воронин