

№ 12-49/50703-ВК от 29.07.2019

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель Генерального директора
по юридическим и корпоративным
вопросам

 Арланцева Е.В.

«»  2019

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ
НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ

Предмет закупки: Оказание услуг по оценке рыночной стоимости арендной платы имущества
АО «УЭХК»

Новоуральск
2019

**ПЕРЕЧЕНЬ ВИДОВ УСЛУГ на основе справочника ОКПД2,
для закупки, которых применяется настоящее техническое задание**

Код ОКПД2	Вид услуги
74.90.12.122	Услуги по установлению рыночной или иной стоимости совокупности вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, включая предприятия)

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

Подраздел 2.4 Срок оказываемых услуг

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

Оказание услуг по оценке рыночной стоимости арендной платы имущества АО «УЭХК» (далее – «Заказчик»).

РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ УСЛУГИ

Подраздел 2.1 Состав (перечень) оказываемых услуг

2.1.1 Проведение оценки рыночной стоимости арендной платы имущества Заказчика (далее - Объекты оценки).

2.1.2 Рассмотрение проектов Отчетов об оценке Заказчиком.

2.1.3. Оформление и передача Заказчику Отчетов об оценке.

Подраздел 2.2 Описание оказываемых услуг

2.2.1 Услуги оказываются Исполнителем в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченных федеральных органов, осуществляющих функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартов и правил оценочной деятельности СРО.

2.2.2 Структурный перечень Объектов оценки, с указанием количества позиций подлежащих оценке Объектов оценки, представлен в Приложении № 1 к настоящему Техническому заданию.

2.2.3 Исполнитель оказывает услуги по оценке рыночной стоимости арендной платы Объектов оценки на основании заключенного между Исполнителем и Заказчиком договора о проведении оценки и подписанных сторонами Заданий на оценку, подготовленных по формам, представленным в Приложениях № 2, № 3 к настоящему Техническому заданию.

2.2.4 Общее количество Заданий на оценку (подготовленных Исполнителем Отчетов об оценке) составляет - не более 500 (пятьсот) штук.

2.2.5 Общее количество позиций оцениваемых Объектов оценки в 1 (одном) Задании на оценку составляет – не менее 5 (пяти) позиций, если иное не согласовано Сторонами в Задании на оценку.

2.2.6 По мере возникновения потребности, Заказчик готовит по форме (Приложение № 2, № 3 к Техническому заданию) и направляет Исполнителю по электронной почте с электронного адреса AVPervova@rosatom.ru или иного адреса электронной почты, указанного Заказчиком в Задании на оценку, подписанное со своей стороны Задание на оценку для рассмотрения и подписания со стороны Исполнителя.

2.2.7 Задание на оценку направляется Заказчиком в адрес Исполнителя для рассмотрения и подписания не позднее, чем за 20 (двадцать) рабочих дней до планируемого срока получения от Исполнителя результатов оказанных услуг в виде Отчета об оценке.

2.2.8 Исполнитель рассматривает и подписывает полученное по электронной почте от Заказчика Задание на оценку в течение 2 (двух) рабочих дней с даты его получения от Заказчика.

2.2.9 Скан-копия подписанного Исполнителем и Заказчиком Задания на оценку направляется Исполнителем в адрес Заказчика по электронной почте на адрес AVPervova@rosatom.ru или на иной адрес, указанный Заказчиком в Задании на оценку.

2.2.10 Подписанное с применением электронной почты Задание на оценку является основанием для оказания услуг, с последующим оформлением Задания на оценку на бумажном носителе путем обмена почтовыми сообщениями.

2.2.11 Заказчик, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Задания на оценку, обязан предоставить Исполнителю в полном объеме документацию и информацию, необходимую для проведения оценки по каждой позиции Объектов оценки, указанных в Задании на оценку.

2.2.12 В ходе проведения оценки, Исполнитель вправе произвести осмотр и/или осуществить фотофиксацию Объектов оценки, при этом результаты фотофиксации могут быть также предоставлены Заказчиком Исполнителю в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного запроса Исполнителя.

2.2.13 Предоставление дополнительных документов и информации, необходимых Исполнителю для оказания услуг, осуществляется Заказчиком на основании полученных от Исполнителя письменных запросов и в согласованные Сторонами сроки.

2.2.14 Исполнитель проводит оценку Объектов оценки в соответствии с взаимосогласованным Заданием на оценку и направляет Заказчику для рассмотрения по электронной почте на адрес AVPervova@rosatom.ru или иной электронный адрес, указанный Заказчиком в Задании на оценку, проект Отчета об оценке в виде электронного файла в формате *.pdf в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Задания на оценку и получения от Заказчика всей необходимой для исполнения Задания на оценку информации и документации.

2.2.15 Заказчик обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Исполнителя проекта Отчета об оценке согласовать его либо, при несоответствии подготовленного Исполнителем проекта Отчета об оценке требованиям действующего законодательства Российской Федерации и/или Задания на оценку, направить Исполнителю письменное уведомление с описанием выявленных недостатков.

2.2.16 Срок, в течение которого Заказчик рассматривает и согласовывает представленный Исполнителем проект Отчета об оценке, не включается в срок исполнения последним своих обязательств по подготовке Отчета об оценке.

2.2.17 Исполнитель самостоятельно и за свой счет устраняет выявленные Заказчиком в Отчете об оценке недостатки (при наличии), в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Заказчика соответствующего письменного уведомления.

2.2.18 Переписка Исполнителя и Заказчика, касающаяся согласования представленного Исполнителем проекта Отчета об оценке, осуществляется путем обмена письменными сообщениями по электронной почте или с использованием факсимильной связи.

2.2.19 После устранения недостатков (при наличии) и получения от Заказчика уведомления о согласовании проекта Отчета об оценке, Исполнитель в течение 3 (трех) рабочих дней оформляет, подписывает Отчет об оценке и передает результаты оказания услуг Заказчику.

2.2.20 По факту оказания услуг по каждому Заданию на оценку, Исполнитель передает Заказчику результаты оказанных услуг в следующем составе:

- Отчет об оценке на бумажном носителе (оригинал), составленный на русском языке в 2 (двух) экземплярах, скрепленный печатью и подписью Исполнителя;
- Скан-копия оригинала Отчета об оценке в электронном виде в формате *.pdf., в цветном варианте, с синей подписью и печатью Исполнителя.

2.2.21 Передача, указанных в пункте 2.2.20 настоящего Технического задания документов осуществляется Исполнителем Заказчику в следующем порядке:

- Скан-копии оригинала Отчета об оценке в электронном виде в формате *.pdf., в цветном варианте, с синей подписью и печатью Исполнителя направляются на электронные адреса Заказчика (AVPervova@rosatom.ru) в течение 1 (одного) рабочего дня с момента окончания срока оказания услуг,

- Отчет об оценке на бумажном носителе направляется Заказчику экспресс-почтой, за счет Исполнителя, в течение 1 (одного) рабочего дня с момента окончания срока оказания услуг по адресу - ул. Дзержинского, 2, г. Новоуральск, Свердловская область, 624130.

Подраздел 2.3 Объем оказываемых услуг
2.3.1 Объемы оказываемых услуг – оценка рыночной стоимости арендной платы имущества Заказчика, указанного в Перечне, представленном в Приложении № 1 к настоящему Техническому заданию.
Подраздел 2.4 Срок оказываемых услуг
2.4.1 Общий срок оказания услуг: в течение 24 (двадцати четырех) месяцев с даты заключения договора о проведении оценки.

РАЗДЕЛ 3. ТРЕБОВАНИЯ К УСЛУГАМ

Подраздел 3.1 Общие требования
<p>3.1.1 Услуги оказываются в соответствии с требованиями, установленными следующими нормативными документами:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Конституция РФ. - Гражданский кодекс РФ. - Федеральный закон от 29.08.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности" (в действующей редакции). - Стандарты и правила оценочной деятельности СРО. - Федеральные стандарты оценки, действующие на дату проведения оценки. <p>3.1.2 Основанием для оказания услуг, является заключенный между Исполнителем и Заказчиком договор о проведении оценки, а также подписанное Заказчиком и Исполнителем Задание на оценку.</p> <p>3.1.3 Услуги оказываются Исполнителем на территории Исполнителя, на территории ЗАТО г. Новоуральск и охраняемой территории Заказчика в г. Новоуральске.</p> <p>3.1.4 Оценка должна быть проведена, а Отчеты об оценке должны быть составлены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.</p> <p>3.1.5 Приводимые в заключениях Отчетов об оценке факты, на основе которых будет проводиться анализ, делаться предположения и выводы, должны быть собраны Исполнителем с наибольшей степенью использования знаний и умений, являться достоверными и не содержащими фактических ошибок.</p>
Подраздел 3.2 Требования к качеству оказываемых услуг
<p>3.2.1 Качество оказываемых Исполнителем услуг по оценке Объектов оценки должно соответствовать требованиям Федерального закона от 29.08.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности" (в действующей редакции), федеральным стандартам оценки, действующим на момент проведения оценки, а также иных нормативных правовых актов уполномоченного Федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартов и правил оценочной деятельности СРО.</p>
Подраздел 3.3 Требования к гарантийным обязательствам оказываемых услуг
<p>3.3.1 Исполнитель должен гарантировать Заказчику, что оформленные в результате оказания услуг Отчеты об оценке будут соответствовать требованиям Федерального закона от 29.08.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (в действующей редакции), федеральных стандартов оценки ФСО (в действующих редакциях), а также иных нормативных правовых актов Российской Федерации и субъектов РФ, и других актов уполномоченного Федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартов и правил оценочной деятельности СРО.</p> <p>3.3.2 Выявленные при оказании услуг или при приемке оказанных услуг недостатки, возникшие по вине Исполнителя, подлежат устранению в согласованные с Заказчиком сроки, указанные в пункте 2.2.17 настоящего Технического задания, силами и за счет Исполнителя.</p>

Подраздел 3.4 Требования к конфиденциальности
<p>3.4.1. Исполнитель обязуется обеспечивать защиту информации, составляющей коммерческую и служебную тайны Заказчика.</p> <p>3.4.2 Передача информации конфиденциального характера (с грифом «Коммерческая тайна», с ограничительной пометкой «Для служебного пользования») между Сторонами осуществляется только после подписания:</p> <ul style="list-style-type: none"> - соглашения о конфиденциальности и неразглашении служебной информации ограниченного распространения («Для служебного пользования») - договора о конфиденциальности и неразглашении информации, составляющей коммерческую тайну.
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
3.7.1 Техническое предложение должно подтверждать готовность Исполнителя оказать услуги в полном объеме с надлежащим качеством, в установленные сроки и в соответствии с настоящим Техническим заданием.
Подраздел 3.8 Специальные требования
Не требуется

РАЗДЕЛ 4. РЕЗУЛЬТАТ ОКАЗАННЫХ УСЛУГ

Подраздел 4.1 Описание конечного результата оказанных услуг
4.1.1 Конечным результатом оказания услуг по каждому Заданию на оценку является полученный Заказчиком от Исполнителя в согласованные сроки и оформленный в соответствии с взаимосогласованным Заданием на оценку Отчет об оценке рыночной стоимости арендной платы Объектов оценки.
Подраздел 4.2 Требования по приемке услуг
<p>4.2.1 По окончании оказания услуг по каждому Заданию на оценку, Исполнитель передает Заказчику результаты оказанных услуг, а также Акт сдачи-приемки оказанных услуг в 2 (двух) экземплярах.</p> <p>4.2.2 Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней рассматривает представленные Исполнителем результаты оказанных услуг и согласовывает Акт сдачи-приемки оказанных услуг, либо предоставляет мотивированный отказ от приёмки услуг, с описанием выявленных недостатков.</p> <p>4.2.3 Услуги считаются принятыми Заказчиком в полном объеме на основании подписанного сторонами Акта сдачи-приемки оказанных услуг.</p> <p>4.2.4 В течение 5 (пяти) календарных дней после подписания Акта сдачи-приемки оказанных услуг, Исполнитель выставляет Заказчику счет-фактуру (счет) на сумму принятых по Акту услуг, оформленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.</p>
Подраздел 4.3 Требования по передаче Заказчику технических и иных документов (оформление результатов оказанных услуг)
<p>4.3.1 Исполнитель передает Заказчику по каждому Заданию на оценку результаты оказанных услуг в следующем составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Отчет об оценке на бумажном носителе (оригинал), составленный на русском языке в 2 (двух) экземплярах, скрепленный печатью и подписью Исполнителя; - Скан-копия оригинала Отчета об оценке в электронном виде в формате *.pdf., в цветном

варианте, с синей подписью и печатью Исполнителя.

4.3.2 Передача, указанных в п. 4.3.1 документов осуществляется Исполнителем Заказчику в следующем порядке:

- Скан-копия оригинала Отчета об оценке в электронном виде в формате *pdf., в цветном варианте, с синей подписью и печатью Исполнителя направляются на электронные адреса Заказчика (AVPervova@rosatom.ru) в течение 1 (одного) рабочего дня с момента окончания срока оказания услуг,

- Документы на бумажном носителе и Диск CD-R с отчетом об оценке в электронном виде в формате *pdf. с электронной подписью Исполнителя направляется Заказчику экспресс-почтой, за счет Исполнителя, в течение 1 (одного) рабочего дня с момента окончания срока оказания услуг по адресу - ул. Дзержинского, 2, г. Новоуральск, Свердловская область, 624130.

РАЗДЕЛ 5. ТРЕБОВАНИЯ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБУЧЕНИЮ ПЕРСОНАЛА ЗАКАЗЧИКА

Не предъявляются.

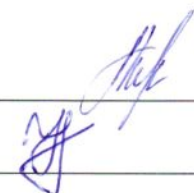
РАЗДЕЛ 6. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИНЯТЫХ СОКРАЩЕНИЙ

№ п/п	Сокращение	Расшифровка сокращения
1	АО «УЭХК»	Акционерное общество «Уральский электрохимический комбинат»
2	ФСО	Федеральные стандарты оценки
3	СРО	Саморегулируемая организация оценщиков
4	ЗАТО	Закрытое административно-территориальное образование

РАЗДЕЛ 7. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Номер приложения	Наименование приложения	Кол-во листов
1	Перечень Объектов оценки	1
2	Задание на оценку (ФОРМА) (для объектов недвижимого имущества)	6
3	Задание на оценку (ФОРМА) (для объектов движимого имущества)	1

Начальник отдела по корпоративному управлению и собственности



А.В. Первова

Специалист по управлению имуществом



А.Е. Корякова

Согласовано:

Начальник службы безопасности

ЕОСДО

И.В. Шихов

Начальник планово-экономического отдела

ЕОСДО

С.В. Баумштейн

Начальник отдела охраны труда

ЕОСДО

Е.С. Мартюшев

Начальник отдела охраны окружающей среды

ЕОСДО

А.В. Наливайко

Начальник отдела закупок услуг

ЕОСДО

И.В. Цветков

ПЕРЕЧЕНЬ
Объектов оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Ед. изм.	Количество оцениваемых позиций Ед. изм.
1	Недвижимое имущество, в том числе:	позиция	1000
1.1	Здания	позиция	400
1.2	Сооружения линейные	позиция	300
1.3	Сооружения площадные	позиция	100
1.4	Земельные участки	позиция	200
2	Движимое имущество, в том числе:	позиция	7900
2.1	Автотранспортные средства, самоходные машины	позиция	1500
2.2	Оборудование, оснастка, приспособления	позиция	3000
2.3	Станочное оборудование	позиция	400
2.4	Товарно-материальные ценности	позиция	3000

Начальник отдела по корпоративному
управлению и собственности



А.В. Перова

Специалист по управлению имуществом



А.Е. Корякова

(ФОРМА)
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № ____
(для объектов недвижимого имущества)
к договору от _____ № _____

1. Объект оценки - право временного пользования или владения и пользования (аренды) объектом недвижимого имущества (*указывается наименование, местоположение основные характеристики объекта недвижимого имущества*) на условиях договора аренды.
2. Имущественные права на объект оценки - _____.
3. Цель оценки - _____.
4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения - _____.
5. Вид стоимости - рыночная стоимость.
6. Дата оценки - _____.
7. Срок проведения оценки - _____.
8. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

9. Требования к проведению оценки:

9.1. 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;

Федеральными стандартами оценки со всеми изменениями на дату оценки; стандартами и правилами оценочной деятельности СРО (*в которой состоит оценщик*).

9.2. Помимо общих требований, установленных действующим законодательством Российской Федерации в области оценки, рекомендуется учитывать следующее:

Раздел Отчета об оценке¹	Рекомендации к содержанию раздела²
Основные факты и выводы	Итоговая величина рыночной стоимости права временного пользования или владения и пользования (аренды) объектом недвижимого имущества должна быть представлена с учетом существенных условий договора аренды, для которых она была рассчитана, в том числе: необходимо указывать временной период за который взимается величина рыночной стоимости права временного пользования или владения и пользования (аренды) объектом недвижимого имущества (арендная плата) за месяц, за год; необходимо указывать, включен или не включен налог на добавленную стоимость (для арендной платы, облагаемой налогом на добавленную стоимость); необходимо указывать величину рыночной стоимости права временного пользования или владения и пользования (аренды) объектом недвижимого имущества с учетом всех расходов по содержанию и эксплуатации объекта аренды за исключением коммунальных услуг (электроснабжение, отопление, водоснабжение и

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.

Раздел Отчета об оценке ¹	Рекомендации к содержанию раздела ²
	<p>другие);</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, упитывавшиеся оценщиком</p>
Анализ рынка объекта оценки	<p>В анализе рынка приводится вся информация, которая была использована оценщиком при расчетах.</p> <p>Анализ рынка должен включать в себя информацию, касающуюся сегмента рынка, к которому относится объект недвижимого имущества (далее – объект НИ), а также при необходимости смежных сегментов рынка. Для подготовки анализа рынка используется информация, имеющееся в период, предшествующий дате оценки.</p> <p>В рамках описания необходимо раскрывать информацию о спросе и предложении на аналогичные объекты НИ, а также приводить актуальную ценовую информацию на дату проведения оценки о продаже/аренде таких объектов.</p> <p>В обзоре рынка обязательно выделять ценообразующие факторы, влияющие на величину рыночной арендной платы.</p> <p>Обзор должен оканчиваться выводами по важнейшим параметрам, характеризующим типичный объект недвижимости, принадлежащий к данному сегменту рынка, ключевыми из которых являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> диапазон арендных ставок за типичный для данного сегмента рынка базовый период (год, месяц и т.д.), за период, для которого требуется определить ставку аренды; динамика изменения ставок в краткосрочном периоде (1-2 года) и на перспективу; типичный уровень недозагрузки при сдаче в аренду объекта недвижимости данного сегмента рынка; уровень операционных расходов с указанием структуры операционных расходов для принятых условий аренды (в абсолютных, тех же, что и ставка, величинах); средний срок экспозиции. <p>В анализе рынка приводится вся информация, которая была использована оценщиком при расчетах и формировании мнения о ликвидности объекта НИ, указываются прямые ссылки на источники информации, используемые в обзоре, с указанием дат</p>
Описание объекта оценки	<p>Описание рекомендуется 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 следует приводить описание:</p> <ul style="list-style-type: none"> глобального и локального местоположения, ближайшего окружения объекта НИ; возможных перспектив развития окружающей территории, на которой размещается объект НИ (при необходимости);

Раздел Отчета об оценке ¹	Рекомендации к содержанию раздела ²
	<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>Необходимо приводить выводы из анализа всех характеристик объекта НИ.</p> <p>В Отчете необходимо 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, необходимо 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</p>
Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки	<p>Как правило, НЭИ объекта НИ должно быть определено по текущему на момент оценки его использованию.</p> <p>В отдельных случаях, когда текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, возможно проведение анализа НЭИ в полном объеме. Данный момент требует согласования с заказчиком, по итогам согласования данный факт необходимо указать в задании на оценку.</p>
Расчет стоимости объекта оценки	<p>Общие рекомендации:</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 рекомендуется использовать методы сравнительного и затратного подходов</p>
Сравнительный подход	<p>При определении рыночной арендной платы объекта НИ сравнительным подходом необходим 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. При проведении оценки использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки невозможно.</p>

Раздел Отчета об оценке ¹	Рекомендации к содержанию раздела ²
	<p>Описание объектов-аналогов должно быть подробным и единообразным, дающим полное представление об 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>Рекомендуется, чтобы минимальное количество объектов-аналогов составляло не менее пяти. При этом допускается при расчете рыночной стоимости арендной платы при наличии объективных причин (отсутствие сопоставимых с объектом оценки объектов-аналогов, нехватка информации об объектах-аналогах, специфика локального рынка объекта оценки 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 допускается использование информации не менее чем о четырех объектах-аналогах (при расчете стоимости объекта недвижимости методом последовательных корректировок).</p> <p>При определении рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, рекомендуется использовать метод сравнительного анализа сделок/предложений. Все корректировки должны быть описаны, обоснованы и подтверждены рыночной информацией (в том числе при использовании методов корреляционно-регрессионного анализа, элементов квалитметрии и т.д.). Приоритетным является обоснование корректировок методом парных продаж. При этом при реализации метода парных продаж не рекомендуется использовать данные об объектах-аналогах, используемых для расчета. Экспертные корректировки рекомендуется свести к минимуму, общая сумма значений по модулю экспертных корректировок не должна превышать 10%. При превышении указанного норматива необходимо обосновать разброс.</p> <p>Рекомендуется, чтобы совокупная валовая корректировка цен предложений объектов-аналогов не превышала 30% (рассчитывается как сумма по модулю всех проведенных в рамках расчета корректировок). При превышении величины валовой корректировки указанного норматива требуется обоснование.</p> <p>Рекомендуется, чтобы разброс между откорректированными ценами объектов-аналогов не превышал 30%. При превышении указанного норматива необходимо обосновать разброс.</p> <p>Применение методов качественного анализа (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок (ранговый анализ), метод интервью), метода анализа иерархий не рекомендуется.</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> <p>Для узкоспециализированных объектов НИ, а также на пассивных рынках (зарож-</p>

Раздел Отчета об оценке ¹	Рекомендации к содержанию раздела ²
	<p>дающихся рынках, слаборазвитых рынках и т.д.) методы сравнительного подхода применяются для получения ориентировочных оценок (индикативно)</p>
Затратный метод	<p>Затратный подход рекомендуется реализовывать методом компенсации издержек доходами.</p> <p>Рыночную стоимость объекта НИ рекомендуется рассчитывать затратным и сравнительным (с учетом приведенных выше рекомендаций) подходами, согласовав между собой полученные результаты.</p> <p>Коэффициент капитализации рекомендуется 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 рекомендуется подтверждать данными аналитических исследований.</p> <p>Для определения величины операционных расходов по объекту НИ используется 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 источником информации об операционных расходах могут являться 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 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>Использование бухгалтерской документации наиболее целесообразно, 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 операционных расходов по объекту от типичной величины для объектов данного сегмента рынка</p>

Раздел Отчета об оценке ¹	Рекомендации к содержанию раздела ²
	<p>более чем на 10% должно быть обосновано.</p> <p>При определении показателя потерь от недоиспользования объекта оценки как ориентир должен использоваться 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 реализуется методом «добавочной продуктивности недвижимости»
Согласование (обобщение) результатов расчетов, окончательное принятие решения о величине рыночной стоимости	<p>Рекомендуется, чтобы разброс полученных с помощью различных подходов стоимостей был не более 30% между результатами, полученными в рамках каждого из подходов. При превышении указанной величины, необходимо привести аргументированное обоснование данного отклонения</p> <p>Приводимые в заключениях Отчетов об оценке факты, на основе которых будет проводиться анализ, делаться предположения и выводы, должны быть собраны Исполнителем с наибольшей степенью использования знаний и умений, являться достоверными и не содержащими фактических ошибок.</p>
Приложения	<p>В приложении к отчету приводятся копии используемых документов:</p> <p>документов оценщиков, подписавших отчет, предоставляющих право на ведение оценочной деятельности (документы об образовании, договоры страхования и/или полисы страхования ответственности, выписки из СРО о членстве);</p> <p>полиса страхования ответственности оценочной организации;</p> <p>всех коммерческих предложений, объявлений из сети Интернет и прочей информации, использованной оценщиком в ходе определения стоимости имущества;</p> <p>правоустанавливающих, правоудостоверяющих, технических и прочих документов объекта оценки актуальных на дату оценки.</p> <p>При использовании в качестве источников информации печатных изданий необходимо включать в Отчет не только ссылки, но и копии соответствующих страниц</p>

ЗАКАЗЧИК

ИСПОЛНИТЕЛЬ

М.П._____
М.П.Начальник отдела по корпоративному
управлению и собственности_____
А.В. Первова

Специалист по управлению имуществом

А.Е. Корякова

(ФОРМА)
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № ____
(для объектов движимого имущества)
к договору от _____ № _____

1. Объект оценки - право временного пользования или владения и пользования (аренды) объектом движимого имущества (указывается наименование, местоположение основные характеристики объекта движимого имущества) на условиях договора аренды.
2. Имущественные права на объект оценки - _____.
3. Цель оценки - _____.
4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения - _____.
5. Вид стоимости - рыночная стоимость.
6. Дата оценки - _____.
7. Срок проведения оценки - _____.
8. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

9. Требования к проведению оценки:

9.1. 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;

Федеральными стандартами оценки со всеми изменениями на дату оценки;

стандартами и правилами оценочной деятельности СРО (в которой состоит оценщик)

ЗАКАЗЧИК

_____/_____
м.п.

ИСПОЛНИТЕЛЬ

_____/_____
м.п.

Начальник отдела по корпоративному
управлению и собственности

Специалист по управлению имуществом



А.В. Первова

А.Е. Корякова