

Техническое задание

на оказание услуг оценки рыночной ставки арендной платы за 1 кв.м нежилых помещений, сооружений и земельных участков, находящихся в собственности АО "АСПО"

1. Способ закупки: _____.

2. Предмет договора: оказание услуг оценки рыночной ставки за 1 кв.м арендной платы за нежилые помещения, сооружения и земельные участки, находящиеся в собственности АО "АСПО".

3. Объект оценки: объекты недвижимого имущества согласно Приложению №1.

4. Предполагаемое использование результатов оценки: для принятия управленческих решений.

5. Требования к проведению оценки, к отчету об оценке:

5.1. Исполнитель проводит оценку в соответствии с:

- Федеральным Законом от 29.07.98 г. № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями;

- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года № 297;

- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года № 298;

- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года № 299;

- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611;

- Сводом Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации, утвержденных Советом РОО, утвержденным 23 декабря 2015 г. № 07-р.

5.2. Оценка должна быть проведена с использованием доходного, сравнительного (рыночного) и затратного (имущественного) подходов согласно соответствующим стандартам оценки. Применение, равно как и неприменение указанных методов оценки, должно быть аргументировано Оценщиком.

5.3. В соответствии с п. 16 Федерального стандарта оценки №1, последовательность определения стоимости ставки арендной платы при проведении оценки должно включать в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости ставки арендной платы за 1 кв.м нежилых помещений, сооружений и земельных участков;

- составление отчета об оценке, который составляется как документ, содержащий достоверные сведения доказательственного характера, и передается Заказчику;

- экспертиза отчета об оценке в саморегулируемой организации оценщиков (СРО).

5.4. Отчетная документация.

5.4.1. Результат услуг по оценке должен соответствовать требованиям Закона № 135-ФЗ и Федеральным стандартам оценки, являющимся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

5.4.2. Отчет об оценке должен содержать профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости ставки арендной платы за 1 кв.м нежилых помещений, сооружений и земельных участков как наиболее вероятной цене, по которой данные объекты могут быть переданы в аренду на открытом рынке.

5.4.3. Результат услуг по оценке должен быть представлен Заказчику в виде письменного отчета об оценке в 2-х (двух) экземплярах, а также в электронном виде.

5.4.4. В отчете должно быть указано:

- подробное описание объектов оценки;
- обременения объектов оценки;
- методика определения стоимости ставки арендной платы за 1 кв.м нежилых помещений, сооружений и земельных участков с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений;
- все промежуточные расчёты, на основании которых определялась стоимость арендной ставки;
- иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки ставки арендной платы, отраженных в отчете.

5.4.5. Отчет должен содержать приложения, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении оценки, в том числе: копии правоудостоверяющих документов, а также материалы, которые являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.

5.4.6. Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа), подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

5.4.7. Отчет должен содержать дату, на которую определяется стоимость ставки арендной платы.

6. Порядок проведения оценки.

6.1. Заказчик направляет Исполнителю в срок не менее, чем за 5 (пять) календарных дней до начала оказания услуг Заявку на проведение оценки, а также все необходимые для проведения оценки документы, устанавливающие количественные, качественные и правовые характеристики объектов недвижимого имущества.

6.2. Заказчик обязан обеспечить сотрудникам Исполнителя доступ на территорию объектов недвижимого имущества и необходимые условия для проведения оценки.

7. Объем оказываемых услуг: в соответствии с Приложением №1 к техническому заданию.

8. Исполнитель обязуется выполнить однократную актуализацию отчета об оценке ставки арендной платы не позднее 10 рабочих дней со дня обращения Заказчика на указанную Заказчиком дату в течение 365 календарных дней со дня подписания акта об оказании услуг.

9. Срок оказания услуг, включая подготовку экспертизы отчета в СРО,- 50 (тридцать) рабочих дней с момента предоставления всей необходимой и полной информации по объектам оценки. Датой фактического исполнения услуг считается дата подписания сторонами акта оказанных услуг.

Согласовано:

Начальник отдела имущественных
отношений АО "АСПО"

И.А. Усманова

Приложение № 1 к Техническому заданию

Объекты недвижимого имущества АО "АСПО"

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Наименование объекта	Адрес объекта	Вид	Общая площадь (кв.м.)	Год ввода в эксплуатацию	Целевое назначение объекта	Этажность	Право собственности зарегистрировано (№, дата свидетельства)
1	5	7	8	9	10	17	18	19	23
1	30:12:030071:356	Производственный корпус судомонтажного цеха	ул.Адм.Нахимова №60 (21, 21')	здание	1776,9	1950	производственное	2	30-АА 528004, выдано 08.11.2010, 30-30-01/018/2010-644
2	30:12:030071:567	Столовая	ул.Адм.Нахимова №60 (151)	здание	362,3	2007	общественное	1	30-АА 528016, выдано 10.11.2010, 30-30-01/193/2010-502
3	30:12:030071:3193	Административное здание цеха	ул.Адм.Нахимова №60 (12(1))	здание	1959,4	1963	администр.	4	30-АА 528018, выдано 12.11.2010, 30-30-01/018/2010-674
4	30:12:030071:435	Корпус № 13 склад терминалов	ул.Адм.Нахимова №60 (150)	здание	3007,1	1979	производственное	1	30-АА 528000, выдано 08.11.2010, 30-30-01/018/2010-643
5	30:12:030071:3485	Здание цеха "Терминал"	ул.Адм.Нахимова №60 (170,170(1), 170(2))	здание	2899	1991	производственное	1	30-АА 536205, выдано 12.11.2010, 30-30-01/018/2010-662
6	30:12:030071:310	Производственный корпус № 2	ул.Адм.Нахимова №60 (154)	здание	8736,5	1982	производственное	4	30-АА 528029, выдано 08.11.2010, 30-30-01/193/2010-491
7	30:12:030071:400	Корпус № 11 с АБК	ул.Адм.Нахимова №60 (153)	здание	27412,9	1977	производственное /администр.	4	30-АА 528032, выдано 08.11.2010, 30-30-01/018/2010-631
8	30:12:030071:3302	Достроечная набережная II очередь	ул.Адм.Нахимова №60 (XIII)	сооружение	540	1966	производственное	нет	30-АА 527983, выдано 08.11.2010, 30-30-01/018/2010-649

9	30:12:030404:343	Достроечная набережная (часть отчуждена, сделка обжалуется)	ул.Адм.Нахимова №60 (XV)	сооруже ние	11544,2	1968	производственное	нет	30-30-15/011/2014- 280 от 08.05.2014
10	30:12:030071:3731	Комплекс гидротехнических сооружений для обеспечения перегрузки крупнотоннажных блоков ЛСП-1 с Южной стороны цеха №1	ул.Адм.Нахимова №60 (XVI)	сооруже ние	9268,4	2007	производственное	нет	30-АА 528034, выдано 08.11.2010, 30-30-01/018/2010- 654
11	30:12:041660:253	Причал	г. Астрахань, Трусовский район пл. Нефтяников №28, литер II	сооруже ние	нет	1965	производственное	нет	30-АА.630632, дата выдачи 19.08.2011, 30-30-01/182/2011- 659
12	30:12:041660:251	Горизонтальный стапель с гребенчатым поперечным слипом	г. Астрахань, Трусовский район пл. Нефтяников №28, литер IV	сооруже ние	92992	нет	производственное	нет	30-АА, 630653, дата выдачи 20.08.2011, 30-30-01/182/2011- 662
13	30:12:030071:3308	Механизированный открытый склад ОКСа	ул.Адм.Нахимова №60 (175)	сооруже ние	2349,8	1963	производственное	нет	30АА 282912, выдано 06.04.2007, 30-30- 01/015/2007-839
14	30:12:030071:3109	Базисный склад стали	ул.Адм.Нахимова №60 (156)	сооруже ние	4950,1	1989	производственное	нет	30-АА 414809, выдано 06.04.2007, 30-30-01/020/2007- 836
15	30:12:041660:47	Здание центрального склада	г. Астрахань, Трусовский район пл. Нефтяников №28, литер 15	здание	1773	1977	производственное	1	30-АА,630651, дата выдачи 20.08.2011, 30-30-01/182/2011- 651
16	30:12:030404:0030	Земельный участок	г. Астрахань, ул. Адмирала Нахимова,60	земли населен ных пунктов	92732,56	нет	для размещения производственных зданий	-	08.11.2010, 30-АА 527988, 30-30- 01/018/2010-653