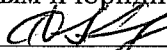


Утверждаю  
Заместитель генерального директора  
по корпоративным и юридическим вопросам

  
(подпись) С.Г.Карчава (ФИО)

«\_\_» авг 2015 г

Техническое задание  
на оказание услуг

по определению рыночной стоимости прав требования по арендным платежам (с актуализацией отчетов по оценке) за пользование объектами недвижимого имущества.

(2 полугодие)

Ангарск  
2015

ПЕРЕЧЕНЬ ВИДОВ УСЛУГ на основе справочника ОКДП,  
для закупки которых применяется настоящее типовое техническое задание

Код	Вид услуги
6512080	Консультирование по вопросам инвестирования средств, оценки недвижимости, менеджмента

Техническое задание  
на оказание услуг

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

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 прав требования по арендным платежам (с актуализацией отчетов по оценке) за пользование объектами недвижимого имущества.

**РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ УСЛУГИ**

<b>Подраздел 2.1 Состав (перечень) оказываемых услуг</b>				
Оценка рыночной стоимости прав требования по арендным платежам за пользование объектами недвижимого имущества, в целях последующей их сдачи в аренду. Предоставление результатов оценки Заказчику в виде отчетов.				
<b>Подраздел 2.2 Описание оказываемых услуг</b>				
Определение рыночной стоимости прав требования по арендным платежам за пользование объектами недвижимого имущества, в целях последующей их сдачи в аренду. Оказание услуг, осуществляется в два этапа: 1 этап – составление отчета об оценке; 2 этап – актуализация отчета об оценке (по заявке Заказчика).				
<b>Подраздел 2.3 Объем оказываемых услуг либо доля оказываемых услуг в общем объеме закупки</b>				
Определить рыночную стоимость прав требования по арендным платежам за пользование объектами недвижимого имущества:				
№ п/п	Наименование объекта оценки	Имущественные права на объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Дата оценки
1.	<b>Блок обслуживания с переходом (МЖК-1) 219кв-л</b>	<b>Собственность АО «АЭХК»</b>	2 560,00	август
2.	<b>Имущественный комплекс «Здание Торгового дома» в составе:</b>			
2.1.	Здание Торгового дома. Помещение № 1	Собственность АО «АЭХК»	557,70	июнь
2.2.	Земельный участок здания торгового дома. Помещение №1		4 219,00	
2.3.	Здание Торгового дома. Помещение №2		1 355,30	
2.4.	Земельный участок здания торгового дома. Помещения № 2		7 540,00	
3.	<b>Имущественный комплекс "Здание 312-1/312-3" в составе:</b>			
3.1.	ЗДАНИЕ №312-3	Собственность АО «АЭХК»	2535,5	июнь
3.2.	ЗДАНИЕ №312-1 УЧАСТОК ХИМИЧЕСКОГО ПРОИЗВОДСТВА		2034,4	
3.3.	ПЕРЕХОДНОЙ ТОННЕЛЬ ЗДАНИЙ №312-1/312-3		165,7	
3.4.	СОЕДИНИТЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ЗДАНИЙ №312-1/312-2I		779,1	
3.5.	АСФАЛЬТОБЕТОННАЯ ПЛОЩАДЬ У ЗДАНИЯ №312		510,00	
4.	<b>Имущественный комплекс «РСЦ, в составе»</b>			
4.1.	Земельный участок для эксплуатации объектов недвижимости РСЦ	Собственность АО «АЭХК»	24 429,00	июль
4.2.	Здание № 1 РСЦ		1413,9	
4.3.	Здание №2 административное		1 126,70	
4.4.	Здание № 5		516,8	
4.5.	Здание № 6 проходной цеха		34,9	
4.6.	Здание Склада лакокрасок, склада ГСМ		135,6	
4.7.	Здание №317		366,9	
4.8.	Мастерская эл.механического участка и склад материалов		1174	
4.9.	Здание №7 проходная РСЦ		98,6	
4.10.	Здание №318 административное		120,8	

4.11.	Здание №318А склад		164,6	
4.12.	Склад крытый металлический здания 318		219,8	
4.13.	Склад для материалов у здания №318		47,1	
4.14.	Здание №314		1 219,50	
4.15.	Склад материалов РСЦ		111,4	
4.16.	Асфальтовые площадки и проезды		2 019,00	
4.17.	Асфальтовые площадки и дороги на территории РСЦ		3 650,00	
4.18.	Подъездная автодорога, протяженностью 130м.			
4.19.	Асфальтобетонная площадь у здания № 318, № 318А		1 315,00	
4.20.	Земельный участок для эксплуатации подъездной автодороги РСЦ		3 563,00	
4.21.	Подъездная автодорога РСЦ		1 352,60	
4.22.	Площадка асфальтового покрытия РСЦ		6820	
<b>5.</b>	<b>Имущественный комплекс «Линии электропередач», в составе</b>			
5.1.	Линия электропередач 110 кВ ШП-9 ГПП-1 до П/СТ 831	Собственность АО «АЭХК»	226,75	декабрь
5.2.	Линия электропередач 110 кВ ШП-9 ГПП-2 до П/СТ 831.		493,75	
5.3.	Линия электропередач 110 кВ ШП-12 ГПП-1 до П/СТ 832.		384,41	
5.4.	Линия электропередач 110 кВ ШП-12 ГПП-2 до П/СТ 832.		525,19	
5.5.	Открытое распределительное устройство 110 кВ ШП-12 подстанции 832.		-	
5.6.	Открытое распределительное устройство 110 кВ ШП-9 подстанции 831		-	
<b>6.</b>	<b>Имущественный комплекс «Здание типографии и ВОХР с благоустройством» в составе:</b>			
6.1.	ЗДАНИЕ ТИПОГРАФИИ И ВОХР	Собственность АО «АЭХК»	1 490,40	июль
6.2.	ЖЕЛЕЗОБЕТОННОЕ ПОКРЫТИЕ У ЗДАНИЯ ТИПОГРАФИИ		670,00	
6.3.	АСФАЛЬТОБЕТОННОЕ ПОКРЫТИЕ У ЗДАНИЯ ТИПОГРАФИИ		823,00	
<b>7.</b>	<b>Имущественный комплекс «Автохозяйство», в составе:</b>			
7.1.	Земельный участок объектов недвижимости "Автохозяйство"	Собственность АО «АЭХК»	63 589,00	сентябрь
7.2.	Земельный участок асфальтированной территории А/Б		6 109,00	
7.3.	ЗДАНИЕ №3, МОТОРНЫЙ ЦЕХ		297,90	
7.4.	ЗДАНИЕ №14, ХОЗЯЙСТВЕННЫЙ СКЛАД		135,70	
7.5.	ЗДАНИЕ №6, ПРОХОДНАЯ		13,30	
7.6.	ЗДАНИЕ №12 АВТОХОЗЯЙСТВА		1 778,70	
7.7.	ЗДАНИЕ №13, ТРАНСФОРМАТОРНАЯ ПОДСТАНЦИЯ 800КВТ		20,30	
7.8.	Административное здание в составе:			
7.8.1	АДМИНИСТРАТИВНОЕ ЗДАНИЕ АВТОБАЗЫ	Собственность АО «АЭХК»	779,90	
7.8.2	ГАРАЖ НА 200 АВТОМАШИН		6 564,80	
7.8.3.	СОЕДИНИТЕЛЬНАЯ ГАЛЕРЕЯ ЗДАНИЙ №1 и 5		27,10	

7.9.	ЗДАНИЕ №4		481,20	
7.10.	ЗДАНИЕ №2		4 444,50	
7.11.	ЗДАНИЕ №7 АВТОХОЗЯЙСТВА		8,20	
7.12.	ЗДАНИЕ №8, ТЕПЛАЯ СТОЯНКА АВТОМОБИЛЕЙ		863,70	
7.13.	ТЗП на 250 заправок в сутки в составе:			
7.13.1	СКЛАД МАСЕЛ С МАСЛОРАЗДАЧЕЙ	Собственность АО «АЭХК»	139,20	
7.13.2	НАВЕС ЗАПРАВОЧНЫХ ОСТРОВКОВ		587,40	
7.13.3	АВТОПРОЕЗДЫ И ПЛОЩАДКИ ТЗП		3 000,00	
7.13.4	РЕЗЕРВУАР-СБОРНИК (ПОЗ.2Д) ТЗП		0,00	
7.13.5	АВАРИЙНЫЙ РЕЗЕРВУАР ТЗП		0,00	
7.13.6	ПЛОЩАДКИ ЗАПРАВОЧНЫХ ОСТРОВКОВ		0,00	
7.13.7	ПЛОЩАДКА ХРАНЕНИЯ ТОПЛИВА		0,00	
7.13.8	РЕЗЕРВУАР-СБОРНИК (ПОЗ.7) ТЗП		0,00	
7.13.9	ПОДЗЕМНОЕ СООРУЖЕНИЕ - ВЫГРЕБ		0,00	
7.13.10	ЗДАНИЕ ПЕРСОНАЛА ТЗП		47,40	
7.13.11	ПРОМЛИВНЕВАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ		0,00	
7.13.12	НАРУЖНЫЕ СЕТИ СВЯЗИ ТЗП		0,00	
7.13.13	НАРУЖНАЯ КАБЕЛЬНАЯ СЕТЬ 0.4КВ ТЗП		0,00	
7.13.14	НАРУЖНОЕ ОСВЕЩЕНИЕ ТЗП		0,00	
7.14.	Контрольно-технический пункт в составе:			
7.14.1	Асфальто-бетонная площадка контрольно-технического пункта АХ	Собственность АО «АЭХК»	324,00	
7.14.2	Навес контрольно-технического пункта АХ		326,30	
7.14.3	Здание персонала контрольно-технического пункта АХ		29,40	
7.15.	АСФАЛЬТОВОЕ ПОКРЫТИЕ ЗДАНИЙ №1,3,4,8,12		2 699,00	
7.16.	БЛАГОУСТРОЙСТВО СТОЯНКИ АВТОМАШИН		13 565,00	
7.17.	АСФАЛЬТИРОВАННАЯ ТЕРРИТОРИЯ АВТОБАЗЫ		4 570,40	
7.18.	ГРЯЗЕОТСТОЙНИК – объем 119 куб.м.		0,00	
7.19.	ОЧИСТНЫЕ СООРУЖЕНИЯ ЗДАНИЯ №12 – объем 88 куб.м.		0,00	
7.20.	АСФАЛЬТОБЕТОННОЕ ПОКРЫТИЕ У ЗДАНИЯ №12		1 050,00	
7.21.	Земельный участок (субаренда)		Собственность РФ	6 630,00
7.22.	Причал на базе стоянки катеров	Собственность АО «АЭХК»	240,60	
7.23.	КАТЕР РВМ-376 АСКОЛЬД		0,00	
7.24.	КАТЕР РВМ-376 БРИЗ		0,00	
<b>8.</b>	<b>Имущественный комплекс «Здание 9А», в составе:</b>			
8.1.	Здание 9А	Собственность АО «АЭХК»	1491,40	сентябрь
8.2.	Административно-бытовая часть В/О 15-21		1 026,10	
8.3.	Асфальтобетонный проезд по периметру здания №9А		2 168,10	
8.4.	Пешеходные дорожки из плит		47,50	
<b>9.</b>	<b>Сбросной канал от промплощадки до реки А</b>	<b>Собственность АО «АЭХК»</b>	<b>7477,00</b>	<b>декабрь</b>

### РАЗДЕЛ 3. ТРЕБОВАНИЯ К УСЛУГАМ

#### Подраздел 3.1 Общие требования

Оказание услуг в соответствии с техническими условиями и требованиями, установленными законодательством в области оценочной деятельности (Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от «25» сентября 2014 года (ФСО №7).

В процессе проведения оценки объекта Оценщик должен осуществить следующие действия:

1. Запросить от Заказчика необходимую информацию об объекте оценки.
2. Получить от Заказчика документы, необходимые для оценки объекта (в т.ч. копии: технических паспортов, свидетельств о государственной регистрации права собственности).
3. Осмотреть объект оценки, произвести его фотофиксацию.
4. Произвести анализ представленной Заказчиком информации.
5. Произвести сбор и анализ рыночной информации.
6. Определить применимость сравнительного, доходного или затратного подхода в целях оценки объекта, обосновать использование методов оценки в рамках каждого из применимых подходов.
7. Произвести определение рыночной стоимости с использованием сравнительного подхода к оценке или обосновать отказ от использования сравнительного подхода.
8. Произвести определение рыночной стоимости с использованием доходного подхода к оценке или обосновать отказ от использования доходного подхода.
9. Произвести определение рыночной стоимости с использованием затратного подхода к оценке или обосновать отказ от использования затратного подхода.
10. Обобщить результаты определения рыночной стоимости, полученные с использованием трех подходов к оценке.
11. Оформить отчет об оценке с указанием рыночной стоимости в разрезе объектов. Также в отчете должно быть указано подробное описание объекта оценки, обременения объекта оценки, методика определения стоимости объекта оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость.

Отчеты комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, по мнению Оценщика, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.

#### Подраздел 3.2 Требования к качеству оказываемых услуг

Отчет должен быть выполнен в соответствии с данным техническим заданием.

Исполнитель гарантирует выполнить актуализацию отчета об оценке при истечении сроков, предусмотренных пунктом 26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256 (далее - ФСО № 1).

#### Подраздел 3.3 Требования к гарантийным обязательствам оказываемых услуг

Срок представления гарантии качества услуг составляет 3 (три) месяца от истечения сроков отчета, предусмотренных пунктом 26 ФСО № 1.

#### Подраздел 3.4 Требования к конфиденциальности

Исполнитель обязуется:

1. Сохранять конфиденциальность любой информации, связанной с исполнением работ по оценке, и не раскрывать ее третьим лицам без предварительного письменного согласия Заказчика в течение срока действия Договора и в течение трех лет после окончания

<p>Договора.</p> <p>2. Хранить копию отчета и рабочие материалы в течение трех лет от даты составления Отчета об оценке.</p>
<p>Подраздел 3.5 Требования к безопасности оказания услуг и безопасности результата оказанных услуг</p>
<p>Требованием к безопасности выполнения работ и безопасности результатов работ является обязательное страхование гражданской ответственности каждого из Оценщиков, которое осуществляется в форме договора страхования гражданской ответственности, связанной с возмещением причиненного вреда, в результате оценочной деятельности, как имущественным интересам Заказчика, так и имущественным интересам Третьих лиц (ст.10 и ст.24.6, федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).</p>
<p>Подраздел 3.6 Требования по обучению персонала заказчика</p>
<p>Не требуется.</p>
<p>Подраздел 3.7 Требования к составу технического предложения участника</p>
<p>Не требуется.</p>
<p>Подраздел 3.8 Специальные требования</p>
<p>Исполнитель (оценщик) обязан соблюдать требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных СРО оценщиков, а также соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные СРО оценщиков, членом которой он является.</p> <p>Исполнитель и оценщик должны быть независимыми в соответствии с требованиями ст.16 федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ.</p> <p>Право собственности на результаты оказанных Исполнителем услуг (право собственности на письменный Отчет об оценке) возникает у Заказчика со дня окончательного расчета между Сторонами.</p>

#### РАЗДЕЛ 4. РЕЗУЛЬТАТ ОКАЗАННЫХ УСЛУГ

<p>Подраздел 4.1 Описание конечного результата оказанных услуг</p>
<p>Результатом оказанных услуг по каждому этапу являются составленные на русском языке Отчеты об оценке на объекты оценки, указанные в подразделе 2.3. настоящего Технического задания.</p> <p>Каждый отчёт об оценке должен соответствовать требованиям, установленным Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 254 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", иными нормами и правилами (федеральными стандартами) в области оценочной деятельности, стандартами оценки СРО оценщиков.</p> <p>Каждый отчёт об оценке должен быть передан Заказчику на бумажном носителе в количестве 2-х оригинальных экземпляров и 1 экземпляр в электронном виде на электронном носителе.</p>
<p>Подраздел 4.2 Требования по приемке услуг</p>
<p>Не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента предоставления необходимой информации Заказчиком, Исполнитель направляет по электронной почте на адрес kran@aecc.ru Заказчику проект отчета.</p> <p>Заказчик обязуется на основе полученного проекта проверить отчет на корректность данных технической документации, задания на оценку, а также соответствия требованиям законодательства об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня его получения.</p> <p>В случае выявленных недостатков, Заказчик обязуется в течение этого же срока</p>

направить Исполнителю письменные возражения. Исполнитель в течение 3 (трех) рабочих дней устраняет выявленные недостатки и направляет по электронной почте на адрес kran@aess.ru Заказчику проект отчета в новой редакции.

В случае повторного выявления недостатков, Заказчик обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней направить Исполнителю письменные возражения. Исполнитель в течение 1 (одного) рабочего дня устраняет выявленные недостатки и направляет по электронной почте на адрес kran@aess.ru Заказчику проект отчета в новой редакции.

После получения положительного результата проверки проекта отчета Заказчик информирует об этом Исполнителя.

Приемка оказанных услуг осуществляется Заказчиком на основании письма Исполнителя о завершении оценки.

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

По завершении оказания Услуг по каждому этапу и объекту оценки Исполнитель предоставляет Заказчику:

Сопроводительное письмо о завершении оказания Услуг по соответствующим объектам оценки;

2 (два) экземпляра отчета, по соответствующим объектам оценки на бумажном носителе и в электронном виде на электронном носителе в формате Adobe Acrobat / сканированный вариант Отчета об оценке со всеми приложениями;

2 (два) экземпляра Акта сдачи-приемки оказанных услуг, подписанного со стороны Исполнителя;

Счет – фактуру или счет, оформленные в соответствии с НК РФ.

**РАЗДЕЛ 5. ТРЕБОВАНИЯ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБУЧЕНИЮ ПЕРСОНАЛА ЗАКАЗЧИКА**

Не предъявляются


**РАЗДЕЛ 6. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИНЯТЫХ СОКРАЩЕНИЙ**

№ п/п	Сокращение	Расшифровка сокращения
1.	АО «АЭХК»	Акционерное общество «Ангарский электролизный химический комбинат»
2.	кв.м.	Квадратный метр
3.	ФЗ	Федеральный Закон
4.	НК РФ	Налоговый Кодекс Российской Федерации

**РАЗДЕЛ 7. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ**

Номер приложения	Наименование приложения	Номер страницы

Специалист ГУИА ОКОРП  
(Наименование должности руководителя подразделения)

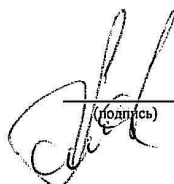
  
(подпись)

М.П.Скрипка  
(ФИО)

« 15 » сентября 2015г.  
(дата)

**СОГЛАСОВАНО**

Руководитель ГУИА ОКОРП  
(Наименование должности руководителя подразделения)

  
(подпись)

И.А.Абадаева  
(ФИО)

« 15 » сентября 2015г.  
(дата)