

Утверждаю
Заместитель генерального директора
по корпоративным и юридическим вопросам

(подпись) _____ (иниц) С.Г. Карчава
«__» _____ 2014 г

Техническое задание
на оказание услуг

по определению рыночной стоимости прав требования по арендным/субарендным платежам (с актуализацией отчетов по оценке) за пользование объектами недвижимого имущества, расположенными по адресу: Иркутская обл., г. Ангарск, в 2,5 км. юго-западнее станции Суховская и в 3,00 км. юго-восточнее квартала 219:

- Здание № 4, центральный диспетчерский пункт;
- Здания № 302, № 303, № 305;
- Имущественный комплекс "Здание 301/301а";
- Имущественный комплекс "Склад № 75".
- Земельный участок промплощадки.

Ангарск
2014

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/субарендным платежам (с актуализацией отчетов по оценке) за пользование объектами недвижимого имущества расположенными по адресу: Иркутская обл., г. Ангарск, в 2,5 км. юго-западнее станции Суховская и в 3,00 км. юго-восточнее квартала 219:

- Здание № 4, центральный диспетчерский пункт;
- Здания № 302, № 303, № 305;
- Имущественный комплекс "Здание 301/301а";
- Имущественный комплекс "Склад № 75";
- Земельный участок промплощадки.

РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ УСЛУГИ

Подраздел 2.1 Состав (перечень) оказываемых услуг

Заключение договора на оказание услуг по определению рыночной стоимости прав требования по арендным/ субарендным платежам за пользование объектами недвижимого имущества, в целях последующей их сдачи в аренду/субаренду:

1. Здание № 4, центральный диспетчерский пункт;
2. Здания № 302, № 303, № 305;
3. Имущественный комплекс "Здание 301/301а";
4. Имущественный комплекс "Склад № 75";
5. Земельный участок промплощадки.

Подраздел 2.2 Описание оказываемых услуг

Заключение договора на оказание услуг по определению рыночной стоимости прав требования по арендным/ субарендным платежам за пользование объектами недвижимого имущества, в целях последующей их сдачи в аренду/субаренду.

Оказание услуг, по каждому имущественному комплексу, осуществляется в два этапа:

- 1 этап – составление отчета об оценке;
- 2 этап – актуализация отчета об оценке (по заявке Заказчика).

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

I. В соответствии с данным техническим заданием определить рыночную стоимость прав требования по арендным платежам за пользование объектами недвижимого имущества:

Здание № 4, центральный диспетчерский пункт, общей площадью 3385,7 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская обл., г. Ангарск, в 2,5 км. юго-западнее станции Суховская, в 3 км. юго-восточнее 219 квартала Административно-бытовая часть В/О 15 - 21, общей площадью - 1 026,10 кв.м.

II. В соответствии с данным техническим заданием определить рыночную стоимость прав требования по арендным платежам за пользование объектами недвижимого имущества:

Здание № 302, общей площадью 10743,8 кв.м., Здание № 303, общей площадью 6861,7 кв.м., Здание № 305, общей площадью 1784,8 кв.м расположенные по адресу: Иркутская обл., г. Ангарск, в 2,5 км. юго-западнее станции Суховская, в 3 км. юго-восточнее 219 квартала.

III. В соответствии с данным техническим заданием определить рыночную стоимость прав требования по арендным платежам за пользование объектом недвижимого имущества:

Имущественный комплекс «Здание 301/301А» расположенный по адресу: Иркутская обл., г. Ангарск, в 2,5 км. юго-западнее станции Суховская, в 3 км. юго-восточнее 219 квартала.

IV. В соответствии с данным техническим заданием определить рыночную стоимость

прав требования по арендным платежам за пользование объектом недвижимого имущества:

Имущественный комплекс Склад № 75, расположенный по адресу: Иркутская обл., г. Ангарск, в 2,5 км. юго-западнее станции Суховская, в 3 км. юго-восточнее 219 квартала.

V. В соответствии с данным техническим заданием определить рыночную стоимость прав требования по субарендным платежам за пользование объектом недвижимого имущества:

Земельный участок промплощадки, общей площадью 7749514 кв.м., расположенный по адресу: Иркутская обл., г. Ангарск, в 2,5 км. юго-западнее станции Суховская, в 3 км. юго-восточнее 219 квартала.

РАЗДЕЛ 3. ТРЕБОВАНИЯ К УСЛУГАМ

Подраздел 3.1 Общие требования

Проведение работ 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

<p>Отчет должен быть выполнен в соответствии с данным техническим заданием.</p> <p>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).</p>
<p>Подраздел 3.3 Требования к гарантийным обязательствам оказываемых услуг</p>
<p>Срок представления гарантии качества услуг составляет 3 (три) месяца от истечения сроков отчета, предусмотренных пунктом 26 ФСО № 1.</p>
<p>Подраздел 3.4 Требования к конфиденциальности</p>
<p>Исполнитель обязуется:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 Договора. 2. Хранить копию отчета и рабочие материалы в течение трех лет от даты составления Отчета об оценке.
<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, а также соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные СРО, 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>Результат работы оформляется в виде Отчетов об оценке, по форме и содержанию соответствующего требованиям, предъявляемым нормативными документами и законодательными актами.</p>
<p>Подраздел 4.2 Требования по приемке услуг</p>
<p>Результат работы оформляется в виде Отчета об оценке, по форме и содержанию соответствующий требованиям, предъявляемым нормативными документами и</p>

законодательными актами. Исполнитель предоставляет Заказчику электронную версию отчета об оценке для проверки на предмет корректности данных технической документации, а также соответствия требованиям законодательства об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки. После подтверждения корректности отчета подписывается обеими сторонами акт приема-сдачи выполненных работ.

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

После подтверждения корректности данных со стороны Заказчика, Исполнитель предоставляет:

1. Сопроводительное письмо о завершении работ;
2. 2 (два) экземпляра отчета на бумажном носителе;
3. 2 (два) экземпляра Акта сдачи-приемки оказанных услуг, подписанных со стороны Исполнителя;
4. Счет – фактуру, оформленную 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.	ОАО «АЭХК»	Открытое 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)



М.П.Скрипка
(ИПСО)

« декабрь 2014г.
(дата)

СОГЛАСОВАНО

Руководитель ГУИА ОКОРП
(Наименование должности руководителя подразделения)



И.А.Абадаева
(ИПСО)

« декабрь 2014г.
(дата)