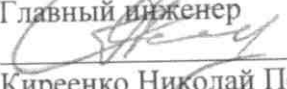


УТВЕРЖДАЮ

Заместитель директора по
техническим вопросам -
Главный инженер


Киреенко Николай Петрович
«15» марта 2012 г.

Приложение № 1
к Поручению филиала ОАО
«МРСК Центра» - «Смоленскэнерго»
№ 119 от 15.03.2012 г.

**Техническое задание на оказание услуг по определению стоимости
недвижимого имущества**

1. Объект оценки:

№п/п	Наименование объекта	Местонахождение	Площадь, кв.м	Дата вступления решения суда в законную силу
1	Здание закрытой трансформаторной подстанции ЗТП-5-4	Смоленская область, Рославльский район, д. Сидорки	41,8	16.01.2012
2	Здание закрытой трансформаторной подстанции ЗТП-8-7	Смоленская область, Рославльский район, с. Екимовичи	42,4	16.01.2012
3	Здание закрытой трансформаторной подстанции ЗТП-1-5	Смоленская область, Рославльский район, д. Ивановское	36,2	16.01.2012
4	Здание закрытой трансформаторной подстанции ЗТП-2-5	Смоленская область, Рославльский район, с. Екимовичи	23,8	16.01.2012
5	Здание закрытой трансформаторной подстанции ЗТП-7-6	Смоленская область, Рославльский район, д. Жарынь	43,6	16.01.2012
6	Здание закрытой трансформаторной подстанции ЗТП-1-2	Смоленская область, Рославльский район, д. Волковичи	47,6	16.01.2012
7	Здание закрытой трансформаторной подстанции ЗТП-7-5	Смоленская область, Рославльский район, д. Коски	47,6	16.01.2012
8	Здание СМиТ	Смоленская область, г. Рославль, у. Энергетиков, 18-а	382,5	16.01.2012
9	Здание закрытой трансформаторной подстанции ЗТП-631	Смоленский район, д. Кошино	41,2	26.03.2012
10	Здание закрытой трансформаторной подстанции ЗТП-655	Смоленский район, д. Кошино	52,2	26.03.2012
11	Здание закрытой трансформаторной подстанции ЗТП-145	Смоленская область, Руднянский район, д. Переволочье	46,1	26.03.2012
12	Здание закрытой трансформаторной подстанции ЗТП-236	Смоленская область, Руднянский район, д. Мервино	46,1	26.03.2012
13	Здание закрытой трансформаторной подстанции ЗТП-499	Смоленская область, Руднянский район, д. Кляриново	47,9	26.03.2012

2. **Сведения об объекте оценки:** предоставляются Заказчиком в соответствии с типовым Информационным запросом Исполнителя по предоставлению общей, технической и финансовой информации по объекту оценки.

3. **Срок оказания услуг:** 20 рабочих дней со дня подписания договора.

4. **Условия оплаты услуг:** в течение 30 рабочих дней с момента подписания сторонами актов оказанных услуг.

5. **Дата определения стоимости:** по состоянию на первое число месяца, в котором решение суда вступает в законную силу.

6. **Цель оценки:** для целей постановки на баланс.

7. **Вид определяемой стоимости:** рыночная стоимость.

8. **Применяемые стандарты оценки:** Услуги выполняются в соответствии со стандартами профессиональной деятельности в области оценки: Стандарты оценки,

обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Правительством РФ.

Услуги выполняются с соблюдением принципов и подходов, предусмотренных действующим федеральным законодательством и установленным в ОАО «МРСК Центра» порядком.

9. **Форма отчета:** на бумажном носителе (два экземпляра) и на электронном носителе.

10. **Результаты услуг:** Результатом услуг являются итоговые документы – Отчет об оценке рыночной стоимости объекта оценки (имущество/ставка арендной платы).

11. **Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки** изложены в приложении к техническому заданию.

Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся существенно важными для полноты отражения примененного Исполнителем метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

Отчет считается принятым, если в течение двадцати рабочих дней со дня передачи отчета Заказчиком не были заявлены письменные претензии к отчету. Контактное лицо филиала по техническим вопросам: Баблюк Сергей Викторович, специалист 1 категории управления собственностью и консолидации электросетевых активов филиала ОАО «МРСК Центра» - «Смоленскэнерго», адрес эл. почты: Bablyuk.SV@mrsk-1.ru, контактный телефон (4812) 42-95-17.

ПРИЛОЖЕНИЕ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ЗАДАНИЮ НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ

Требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам устанавливает Федеральный стандарт оценки №3 от 20 июля 2007 года № 254.

Данное Приложение к Техническому заданию устанавливает обязательные требования к разделам отчета об оценке, разработанные ОАО «МРСК Центра».

Обязательные требования к разделам отчета об оценке

Отчет об оценке недвижимости должен включать следующие обязательные положения:

1. Титульный лист

Следует указывать тип и адрес объекта оценки, дату оценки, дату составления отчета, порядковый номер отчета, наименования, адреса заказчика и оценщика.

2. Дата

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, в противном случае с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более шести месяцев.

3. Юридическое описание объекта оценки

Следует приводить принадлежность и состав прав собственности на объект недвижимости или его части, обременения, ограничения и сервитуты, включая анализ правоустанавливающих документов (в т.ч. договоров купли-продажи на предмет неисполненных обязательств), анализ наличия/отсутствия обременений (в т.ч. договоры соинвестирования и аренды).

4. Исходные данные об объекте оценки

Сведения данного раздела должны полно и недвусмысленно отражать содержание исходных данных для проведения оценки объекта недвижимости, включать факторы и характеристики, существенно влияющие на стоимость объекта оценки.

С даты оценки до даты фотофиксации объекта оценки должно пройти не более 3 месяцев.

Следует отражать балансовую стоимость объекта оценки и приводить в приложении к отчету дополнительную справку о величине балансовой стоимости.

5. Анализ рынка недвижимости

Следует приводить результаты краткого анализа социально-экономической ситуации в регионе с подробной характеристикой состояния рынка недвижимости, изменение уровня спроса и предложения в зависимости от экономической активности населения, уровня занятости, дохода.

Рынок должен быть проанализирован в рамках сегмента, к которому относится объект недвижимости, и включать основные разделы:

- макроэкономический анализ;
- тенденции на рынке недвижимости;
- уровень предложения;
- уровень спроса;
- цены продажи;
- арендные ставки;
- коммерческие условия;
- операционные расходы;
- уровень ликвидности;

- уровень доходности;
- стоимость строительства;
- срок экспозиции;
- выводы;
- прогнозы.

Данные, использованные в отчете оценщика, должны сопровождаться указанием источников их получения.

6. Описание земельного участка

Подробно характеризуется местоположение, размеры, форма участка, инженерно-геологические, гидрогеологические, топографические характеристики, наличие и состояние инженерных сетей (теплоснабжения, водоснабжения, канализация, электроснабжения, газоснабжения), соседние землепользования, экология, сервитут.

7. Описание зданий, сооружений

Подробно характеризуются объемно-планировочные, конструктивные характеристики и материал фундамента, стен, крыши и т.д., возраст, состояние, группа капитальности, год ввода в эксплуатацию, год проведения последнего капитального ремонта, наличие приборов учета и регулирования ресурсов всех видов инженерного обеспечения, слаботочные системы, лифты, мусоропровод, отделка наружная, внутренняя, внешняя привлекательность, состояние фасада, интерьеров, планировка помещений, благоустройство территории, озеленение.

8. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости

Анализ должен содержать результаты расчетов сравнительной экономической эффективности каждого из вариантов использования.

В данном разделе отчета следует приводить обоснованный перечень возможных вариантов использования недвижимости, а также соответствующие расчеты их сравнительной эффективности.

9. Затратный подход

Требования к результатам данного раздела отчета:

- при оценке объектов недвижимости в обязательном порядке должны учитываться обоснованные значения физического, функционального и экономического износов;
- для объектов незавершенного строительства необходима информация о степени строительной готовности, подтвержденная Заказчиком.

10. Сравнительный подход

Требования к результатам данного раздела отчета:

- следует приводить конкретные ссылки на объявления о продаже/аренде используемых объектов-аналогов (полный адрес ссылки в Интернете, телефоны, номер лота и пр.). Кроме того, в таких случаях необходимо прикладывать копии интернет - страниц в приложении к отчету;
- в случае использования корректировок к ценам объектов-аналогов необходимо обосновывать данные корректировки. Если они получены расчетным путем – приводить расчетные выкладки, если из обзоров рынка – указывать название исследования и источники публикации, если экспертным путем - указывать в отчете квалификацию экспертов и степень их участия в проведении оценки, а также обосновывать необходимость их привлечения;
- проведение оценки в рамках сравнительного подхода методом сравнимых продаж следует осуществлять на основании анализа не менее 5 объектов – аналогов.

11. Доходный подход

Требования к результатам данного раздела отчета:

- расчет потенциального валового дохода следует проводить исходя из площади пригодной для сдачи в аренду, а не общей площади, либо проводить анализ возможности сдачи в аренду здания целиком;
- следует приводить обоснование величины операционных расходов (справка от собственника);
- следует учитывать имеющиеся обременения (аренду);
- следует приводить конкретные ссылки на объявления об аренде используемых объектов-аналогов (полный адрес ссылки в Интернете, телефоны, номер лота и пр.). Кроме того, в таких случаях необходимо прикладывать копии интернет - страниц в приложении к отчету;
- в случае использования корректировок к арендным ставкам объектов-аналогов необходимо обосновывать данные корректировки. Если они получены расчетным путем – приводить расчетные выкладки, если из обзоров рынка – указывать название исследования и источники публикации, если экспертным путем - указывать в отчете квалификацию экспертов и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения;
- проведение оценки в рамках доходного подхода методом сравнимых продаж следует осуществлять на основании анализа не менее 5 объектов – аналогов.

12. Согласование результатов расчетов

Согласование итогового результата должно осуществляться на основании метода анализа иерархий, в согласовании должны учитываться результаты всех используемых подходов либо если результаты одного из подходов, по мнению оценщика, неверно отражают стоимость, они не должны учитываться при согласовании.

Итоговая величина стоимости объекта недвижимости должна быть указана с учетом и без учета НДС, также следует указывать удельную стоимость за квадратный метр общей площади объекта оценки.

Итоговую величину рыночной стоимости с учетом НДС следует округлять.

Итоговая величина рыночной стоимости для зданий и сооружений должна быть указана как стоимость объекта недвижимости с общим земельным участком и объекта недвижимости с земельным участком, соотносимым непосредственно к зданию или сооружению (площадь застройки умноженная на коэффициент соответствующий региону расположения).

13. Приложения

Данный раздел должен содержать:

- правоустанавливающие документы и план на земельный участок, здания, сооружения и прочие объекты недвижимости, их технические паспорта и поэтажные планы;
- фотографии объекта;
- справку об охранном статусе;
- карты расположения земельных участков-аналогов и зданий-аналогов;
- перечень использованных данных и источники их получения,
- копии образовательных документов;
- копии страхового полиса о страховании гражданской ответственности оценщика;
- копии документа, свидетельствующего о членстве в саморегулируемой организации;
- копия технического задания.