

Согласовано:
И.о. начальника управления
собственности
и консолидации электросетевых
активов

 /Киселев В.Е./
« » 2012г

Приложение №1
к Поручению
филиала ОАО «МРСК Центра» -
«Орелэнерго»
№ _____ от _____

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ на проведение оценки

Объекты оценки:

Административное здание, назначение: нежилое инв. № 7223, литер Г, общая площадь 394,5 кв.м. адрес: г.Орел, ул.Московская, д.155а (принадлежит ОАО «МРСК Центра» на праве собственности: свидетельство о государственной регистрации права 57 АА 621759, выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Орловской области 22.05.2008 г.). Остаточная стоимость здания по состоянию на 01.01.2012г. составляет 432891,16 (четыреста тридцать две тысячи восемьсот девяносто один) рубль 16 копеек. Здание расположено на земельном участке с кадастровым № 57:25:0030502:24. Земельный участок принадлежит ОАО «МРСК Центра» на праве аренды (договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 18.01.2005г., срок аренды с 01.01.2005г по 31.12.2054г.)

Цель оценки: Определение рыночной стоимости имущества для заключения договора купли-продажи.

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:

Результаты оценки могут быть использованы в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке.

Вид определяемой стоимости:

Рыночная стоимость.

Дата оценки:

По состоянию на дату заключения Договора.

Срок проведения оценки:

В течение 10 календарных дней с момента предоставления всей исходной информации.

Сведения об объекте оценки:

Предоставляются Заказчиком в соответствии с типовым Информационным запросом Исполнителя по предоставлению общей, технической и финансовой информацией по объектам оценки. Отдельные сведения запрашиваются Исполнителем самостоятельно у третьих лиц.

Условия оплаты услуг:

Предусмотрено 2 этапа оплаты:

1 этап – оплата 70% от суммы по Договору в течение 5-ти банковских дней с момента предоставления отчета в департамент управления собственностью и консолидации электросетевого имущества ОАО «МРСК Центра»;

2-этап – оставшаяся часть (30% от суммы по Договору) в течение 5 банковских дней с момента получения положительного заключения Департамента управления собственностью и консолидации электросетевого имущества ОАО «МРСК Центра» на Отчет.

Требования к проведению оценки

Оценка проводится в соответствии с Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, утвержденными приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 г. № 256, № 255, № 254, №4 от 22.10.2010 г. №508, требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, а также Методологией и руководством по проведению оценки бизнеса и/или активов.

ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России», размещенных по адресу: <http://www.holding-mrsk.ru/about/property/>.

Личная инспекция объекта оценки являются обязательными.

Результаты услуг:

Результатом услуг является итоговый документ - Отчет об оценке.

Форма отчета:

Отчет об оценке должен быть предоставлен в двух подписанных экземплярах на бумажном носителе, а также в электронном виде, включая сканированные листы Отчета с печатью с приложением сопроводительных материалов в виде моделей, представляющих собой расчетные файлы в электронном формате Microsoft Excel с действующими для просмотра связями между формулами и расчетами, позволяющими проверить достоверность расчетов и выводов оценки.

Общие требования к содержанию отчета об оценке:

В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки, отраженных в отчете.

В отчете должны быть указаны:

- дата составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения оценки;
- юридический адрес Исполнителя;
- точное описание объектов оценки, а в отношении объектов оценки, принадлежащих юридическому лицу - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость;
- цели и задачи проведения оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки, отраженных в отчете;
- стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости, обоснование их использования при проведении оценки, перечень использованных при проведении оценки с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки допущения;
- последовательность определения стоимости и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;
- дата определения стоимости;
- перечень используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- визуальная информация об объекте оценки.

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

Отчет считается принятым, если в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня передачи отчета Заказчиком не были заявлены письменные претензии к отчету.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.

- Вся финансовая и операционная информация в соответствии с информационным запросом будет предоставлена руководством Заказчика Исполнителю своевременно.
- Заказчик понимает, что Исполнитель не будет проводить аудит предоставляемой информации.
- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.
- Оценка проводится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки.

ОСОБЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ИСПОЛНИТЕЛЮ:

- Исполнитель берет на себя обязательство по защите полученных результатов в ходе проведения работ, представленных в отчете, по требованию Заказчика в каждой структурной организации в случае возникновения такой необходимости.
- Обязательным критерием участия является наличие письма комиссии по организации закупок услуг в сфере корпоративных, юридических и имущественных отношений ОАО «Холдинг МРСК», подтверждающего аккредитацию при ОАО «Холдинг МРСК».

Специалист 1 категории УСнКЭА филиала ОАО «МРСК Центра» - «Орелэнерго» Раков В.В. Тел. (4862) 42-74-1; mail: rakov.vv@mrsk-1.ru

Специалист 1-й категории УСнКЭА

В.В. Раков



ПРИЛОЖЕНИЕ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ЗАДАНИЮ

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 без учета 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.