**Задание на оценку рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды в виде арендной платы за 1 кв.м.**

1. **Объект оценки:** Объекты недвижимого имущества, находящиеся по адресу: Архангельская обл. Перечень объектов, адреса и имущественные права на объекты оценки приведены в Приложении № 1 к настоящему Заданию на оценку.

Права на объект оценки (пп. 1) п. 3 ФСО № IV): собственность. Собственник – юридическое лицо, реквизиты: полное и (или) сокращенное наименование: Акционерное общество «Центр судоремонта «Звездочка» (АО «ЦС «Звездочка»), ОГРН 1082902002677, место нахождения: 164509, Архангельская область, г. Северодвинск, Машиностроителей проезд, д. 12.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (п. 8 ФСО №7): Объект оценки представляет собой единое целое и не имеет составных частей.

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (п. 8 ФСО №7): ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки, приведены в Приложении №2.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (п. 8 ФСО № 7): права временного владения и пользования на условиях аренды в виде арендной платы за 1 кв.м. (без учета электроэнергии, коммунальных и иных эксплуатационных расходов) объекта оценки в месяц (с НДС/без НДС).

**2. Цель оценки:** определение рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды в виде арендной платы за 1 кв.м. (без учета электроэнергии, коммунальных и иных эксплуатационных расходов) объекта оценки в месяц (с НДС/без НДС).

Ссылки на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки: не применимо.

**3.** **Требования к проведению оценки**: оценка должна быть выполнена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон).

**4.** **Вид стоимости и предпосылки стоимости:**

4.1. Вид стоимости: рыночная.

4.2. Предпосылки определения стоимости:

- предположение о предстоящей сделке: предполагаются сделки;

- участники сделки или пользователи объекта: неопределённый круг лиц;

- предполагаемый характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях;

- предполагаемое использование объекта оценки: заключение договоров аренды и оценка эффективности использования объекта для собственника;

- предполагаемый способ использования объекта: наиболее эффективное использование объекта оценки с точки зрения участников рынка.

**5. Расчетная величина:**

- стоимость права пользования и владения (арендная плата) в месяц (без учета электроэнергии, коммунальных и иных эксплуатационных расходов) за 1 кв.м.   
(с НДС/без НДС)

**6. Дата оценки:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**7. Срок проведения оценки:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**8. Специальные допущения**: на дату заключения договора – нет, при выявлении новых обстоятельств могут быть оформлены дополнительным соглашением сторон.

Объекты оценки, которые планируется сдавать в аренду частично:

- п. 2 Приложения № 1 к настоящему ТЗ: гостиница для производственных нужд «Звёздочка» планируется сдавать частично офисные помещения площадью от 15 кв.м. до 150 кв.м., частично помещения обслуживающего/вспомогательного характера площадью от 1 кв.м. до 10 кв.м. (в том числе для размещения вендингового кофейного автомата);

- п. 3 Приложения № 1 к настоящему ТЗ: часть фасада гостиницы для производственных нужд «Звёздочка» планируется сдавать частично (для размещения оборудования сотовой связи от 15 до 20 кв.м.);

- п. 18 Приложения № 1 к настоящему ТЗ: часть кровли физкультурно-оздоровительного комплекса «Звездочка» планируется сдавать частично (для размещения оборудования сотовой связи от 15 до 20 кв.м.);

- п. 19 Приложения № 1 к настоящему ТЗ: комплекс центра профориентации и подготовки кадров (1 этаж) планируется сдавать частично офисные помещения площадью от 6 кв.м. до 100 кв.м.;

- п. 20 Приложения № 1 к настоящему ТЗ: комплекс центра профориентации и подготовки кадров (2 этаж) планируется сдавать частично офисные помещения площадью от 15 кв.м. до 100 кв.м.;

- п. 24 Приложения № 1 к настоящему ТЗ: помещения теплохода «Н.В. Гоголь» планируется сдавать частично помещения обслуживающего/вспомогательного характера площадью от 70 кв.м. до 90 кв.м. (для организации питания посетителей);

- п. 29 Приложения № 1 к настоящему ТЗ: часть фасада комплекса профилактория «Звездочка» планируется сдавать частично помещения обслуживающего/вспомогательного характера площадью от 15 кв.м. до 20 кв.м. (для размещения оборудования сотовой связи);

- п. 30 Приложения № 1 к настоящему ТЗ: часть фасада гостиницы для производственных нужд, лит. А (г. Северодвинск, ул. Октябрьская, д. 47) планируется сдавать частично помещения обслуживающего/вспомогательного характера площадью от 1 кв.м. до 50 кв.м. (для размещения оборудования сотовой связи);

- п. 31 Приложения № 1 к настоящему ТЗ: часть фасада гостиницы для производственных нужд (г. Северодвинск, ул. Северная, д. 4А) планируется сдавать частично помещения обслуживающего/вспомогательного характера площадью от 15 кв.м. до 20 кв.м (для размещения оборудования сотовой связи);

- п. 33 Приложения № 1 к настоящему ТЗ: земельный участок с кадастровым  
 номером 29:28:112207:31 планируется сдавать частично площадью от 1 кв.м. до 10 кв.м (для размещения мусорного контейнера);

- п. 34 Приложения № 1 к настоящему ТЗ: земельный участок с кадастровым  
 номером 29:16:192701:393 планируется сдавать частично площадью от 50 кв.м. до 100 кв.м (для передвижения большегрузной техники);

- п. 35 Приложения № 1 к настоящему ТЗ: дождевая канализация   
планируется сдавать полностью.

- п. 36 Приложения № 1 к настоящему ТЗ: земельный участок с кадастровым номером 29:28:109138:18 с размещенной на нем рекламно-каркасной конструкцией  
«Парус» планируется сдавать полностью (для размещения рекламы);

- п. 38 Приложения №1 к настоящему ТЗ: обеденный зал комплекса профилактория «Звездочка» планируется сдавать полностью;

- п. 39 Приложения №1 к настоящему ТЗ: малый зал комплекса профилактория «Звездочка» планируется сдавать полностью.

**9. Ограничения**:

- отсутствует возможность проведения осмотра объекта оценки: нет;

- отсутствует возможность предоставления доступа к существенной информации: нет.

**10. Состав документов и материалов, предоставляемых заказчиком оценки**:

1. Правоустанавливающие документы на объекты оценки.
2. Технические документы на объекты оценки.
3. Справка о балансовой стоимости на объекты оценки.
4. Иное предоставляется по письменному запросу оценщика при наличии у заказчика оценки.

**11.** **Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов**: нет.

**12.** **Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)**: акционер(ы) со стороны заказчика оценки.

**13. Форма предоставления итоговой стоимости:** в виде числа.

**14.** **Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации:** заказчик оценки не может полностью или частично распространять и/или публиковать отчет (и/или выдержки из отчета) без письменного согласия оценщика, также оценщик не может полностью или частично распространять и/или публиковать отчет (и/или выдержки из отчета) без письменного согласия заказчика оценки.

**15. Общие требования к отчету об оценке:**

15.1. В отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;

15.2. Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;

15.3. Отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

15.4. Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа.

Отчет об оценке на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

Отчет об оценке в форме электронного документа должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщика или оценщиков, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор, или уполномоченным им лицом.

15.5. Отчет должен содержать следующие сведения:

1) дата составления и порядковый номер отчета;

2) основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;

3) информация, содержащаяся в задании на оценку;

4) сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку, в том числе фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков, а также наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков);

5) сведения о заказчике оценки:

фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, если заказчиком является физическое лицо;

реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения, если заказчиком является юридическое лицо;

6) сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор (реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения);

7) сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона;

8) информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;

9) указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций;

10) точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки;

11) принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и [8](#P195) федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку;

12) анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;

13) анализ наиболее эффективного использования объекта оценки, с предоставлением результатов проведенных вычислений и (или) иных исследований, позволяющих однозначно подтвердить выводы оценщика, в том числе:

исследование градостроительных параметров земельного участка;

анализ объемно-планировочных и конструктивных решений в отношении в отношении улучшений;

анализ вариантов использования кроме текущего (ремонт или реконструкция имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства);

анализ физической возможности в отношении вариантов использования;

анализ юридической разрешенности вариантов использования;

оценка финансовой оправданности вариантов использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

14) Обоснование выбора подходов (методов) оценки и (или) отказа от применения какого-либо подхода к оценке.

При этом количество применяемых подходов к оценке не должно быть менее 2-х.

В исключительных случаях, когда невозможно применение 2-х подходов к оценке, в рамках одного из подходов необходимо применить не менее 2-х методов оценки.

15) описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке, включая:

последовательность определения стоимости объекта оценки, обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода к оценке следует прокомментировать;

процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты;

согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки;

16) итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата;

17) перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

15.6. Подтверждение полученной из внешних источников информации должно быть выполнено следующим образом:

в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);

в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

15.7. В случае если это предусмотрено заданием на оценку, в отчет об оценке должны быть включены расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

15.8. В отчет об оценке могут быть включены иные сведения, необходимые, по мнению оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки. К таким сведениям может относиться в том числе описание факторов неопределенности, которые существенно влияют на результаты оценки, в частности связанных с ограничениями оценки, если они имели место в процессе оценки.

**16. Необходимость проведения дополнительных исследований и определения дополнительных расчётных величин**: нет.

**17. Заключительные положения**

Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на Объект оценки считается достоверным. Оцениваемый Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке.

Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемых Объектах и действует непредвзято.

Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итоговой величины стоимости Объектов оценки.

От Исполнителя (его представителей) не требуется появляться в суде или иным образом свидетельствовать в связи с проведением оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных целях.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.

Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта оценки.

Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.