



КРАСНОЕ
СОРМОВО



ПАО «Завод «Красное Сормово»
РФ, 603952, Нижний Новгород, ул. Баррикад, 1, krsormovo.nnov.ru
Эл.почта: info@krsormovo.ru Тел.: 8 (831) 229-61-05, 229-61-27 Факс: 8 (831) 273-06-49
ОГРН 1025204410110 ИНН 5263006629 ОКПО 08844022

30.10.2024 № 349/239

На № _____ от _____

ПАО "Завод "Красное Сормово" приглашает Вас принять участие в запросе Коммерческих предложений по проведению оценки рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве собственности.

Заказчик: Публичное акционерное общество "Завод "Красное Сормово" (ПАО "Завод "Красное Сормово").
юридический адрес: 603003, г.Н.Новгород, ул. Баррикад,1,
ИНН: 5263006629, КПП: 785050001,
р/с № 40702810642070000712 Волго-Вятский банк ПАО СБЕРБАНК
к/с: 30101810900000000603, БИК 042202603,

Представитель Заказчика для консультаций:
Серебрякова Марина Викторовна, тел. 8 (831) 229-65-19, e-mail: tehnopark@krsormovo.ru.

Цель оценки: определение рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды в виде арендной платы за 1 кв.м. (без учета коммунальных услуг) за право пользования объектом аренды в течение одного платежного периода (1 месяц), в том числе величину НДС.

Предполагаемое использование результатов оценки: заключение договора аренды.

Объекты оценки и общие требования к отчету об оценке: указаны в Задании на оценку стоимости недвижимого имущества (Приложение № 1 к настоящему запросу).

Отчет об оценке должен содержать анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимого имущества.

В случае необходимости при возникновении разногласий на отчет об оценке должно быть получено положительное заключение экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков.

Срок оказания услуг: не более 14 календарных дней со дня предоставления необходимой информации.

Порядок оплаты: оплата услуг производится по безналичному расчету путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя в течение 10 (Десяти) календарных дней после подписания Акта сдачи-приемки услуг.

Требования к Коммерческому предложению (далее КП):

КП должно быть оформлено следующим образом:

- напечатано на фирменном бланке участника, с обязательным указанием "В ПАО "Завод "Красное Сормово", а также адреса электронной почты, контактных телефонов, номера и даты письма;
- подписано лицом, имеющим право в соответствии с законодательством Российской Федерации действовать от лица участника.

КП должно содержать следующую информацию:

- фирменное наименование (полное и сокращенное наименования организации);
- срок деятельности (с учетом правопреемственности);
- ИНН, КПП, ОГРН;

- юридический, почтовый и фактический адреса;
- банковские реквизиты;
- размер страхования гражданской ответственности;
- срок оказания услуг (в календарных днях):
- стоимость услуги (указывается цифрами и прописью), руб. с НДС. Стоимость услуги должна оставаться неизменной во время действия договора и включать все расходы, которые понесет участник при исполнении условий договора, а также все налоги, пошлины и иные обязательные платежи, которые участнику необходимо оплатить при исполнении договора. По запросу Заказчика предоставляется спецификация расчета стоимости услуги.

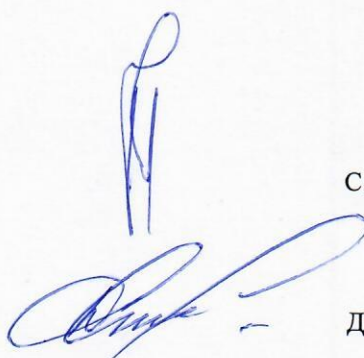
Прочие условия:

Стоимость услуг за оценку недвижимого имущества и за получение положительного экспертного получения СРО должна быть указана отдельно. Приоритетной считается стоимость оказания услуги.

В договоре на оценку рыночной стоимости недвижимого имущества должно быть включено условие однократной актуализации отчета об оценке (новый полноценный отчет об оценке) на указанную Заказчиком дату в течение 365 календарных дней со дня подписания акта об оказании услуг, не позднее десяти рабочих дней со дня обращения Заказчика, без дополнительной оплаты.

И.о. главного инженера

И.о. начальника ОЭиРЭС



С.В. Горбачев

Д.В. Староверов

Задание на оценку стоимости недвижимого имущества

г. Н. Новгород

"__" _____ 202_ г.

1. Объект оценки:

1.1. Место на дымовой трубе Здания новой котельной (паросилового цеха), кадастровый номер: 52:18:0010009:79, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, р-н Сормовский, ул. Баррикад, д. 1. Место предоставляется для размещения оборудования операторов сотовой связи.

Права на объект оценки: Собственность, 52-52-01/066/2005-212 от 08.04.2005 г. Собственник – юридическое лицо, реквизиты: Публичное акционерное общество "Завод "Красное Сормово" (ПАО "Завод "Красное Сормово"), ОГРН 1025204410110, место нахождения: 603003, г.Н.Новгород, ул.Баррикад, 1.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии): 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: указаны в п.10 Задания на оценку.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: право собственности, ограничения (обременения) прав отсутствуют.

2. **Цель оценки:** определение рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях аренды в виде арендной платы (без учета коммунальных услуг) за право пользования объектом аренды в течение одного платежного периода (1 месяц), в том числе величину НДС.

3. **Требования к проведению оценки:** Оценка должна быть выполнена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Перечень ФСО в соответствии с объектом и предметом оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611.
- Иные нормативные правовые акты Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандарты и правила оценочной деятельности, а также положения методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости:

4.1. Вид стоимости: рыночная.

4.2. Предпосылки определения стоимости:

- предположение о предстоящей сделке: предполагается сделка;
- участники сделки или пользователи объекта: неопределённый круг лиц;
- предполагаемый характер сделки (если предполагается): добровольная сделка в типичных условиях;
- предполагаемое использование объекта оценки: текущие использование;
- предполагаемый способ использования объекта: наиболее эффективное использование объекта оценки с точки зрения участников рынка.

5. Расчетная величина¹:

- стоимость права временного владения и пользования на условиях аренды в виде арендной платы (без учета коммунальных услуг) за право пользования объектом аренды в течение одного платежного периода (1 месяц), в том числе величину НДС.

6. **Дата оценки:** совпадает с датой осмотра.

7. **Срок проведения оценки:** ___ календарных дней со дня предоставления необходимой информации.

8. **Специальные допущения:** нет.

¹ В отношении всех расчетных величин необходимо указать наличие/отсутствие в их составе НДС.

9. **Ограничения:**

- отсутствует возможность проведения осмотра объекта оценки: нет;
- отсутствует возможность предоставления доступа к существенной информации: нет.
- иное: нет.

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

1. Технический паспорт на объект недвижимости;
2. Выписка из ЕГРН на объект недвижимости;
3. Справка об оцениваемом имуществе;
4. Иные документы/справки по запросу оценщика.

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

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

13. **Форма предоставления итоговой стоимости:** в виде числа (с учетом математического округления до целого значения).

Итоговая стоимость объекта оценки должна быть определена в виде арендной ставки за 1 место для размещения оборудования в месяц, с учетом НДС, без учета коммунальных платежей, в зависимости и с учетом характеристик размещаемого оборудования:

	Количество устанавливаемых антенн (трубостоек) для размещения антенн, шт.	Площадь места, сдаваемая в аренду для размещения оборудования базовой станции сотовой связи, кв.м.
1	1-5	≤ 10 кв.м.
2		> 10 кв.м.
3	> 5	≤ 10 кв.м.
4		> 10 кв.м.

14. **Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации:** заказчик оценки, а также лица, указанные в п. 12 настоящего задания, не могут 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 федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 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;

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 проведение дополнительных исследований и определении дополнительных расчётных величин:** нет.

17. **Заключительные положения**

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