# Техническое задание

# на оценку стоимости арендной платы за пользование недвижимым имуществом

1. **Объекты оценки:**
   1. Стоимость арендной платы за пользование недвижимым имуществом:

1. Нежилым помещением площадью 101,4 кв.м, ограниченным осями 4-6/В-Г на отм. +7.200 и находящимся в нежилом здании «Корпус № 12 (незавершенное строительство)»общей площадью 13589,40 кв.м (кадастровый номер 51:21:0030101:455); описание конструктивных элементов: фундамент – бетонный ленточный; стены – кирпичные, железобетонные плиты; перегородки – кирпичные; перекрытия – железобетонные плиты; крыша – бесчердачная, мягкая; полы – бетонные; проемы оконные – двустворные глухие, остекленные; внутренняя отделка – штукатурка, окраска, побелка; отопление – от собственной котельной, в наличии водоснабжение, канализация, электроосвещение; местоположение: Мурманская область, город Снежногорск-2, территория филиала «СРЗ «Нерпа» АО «ЦС «Звездочка», расположено на земельном участке с кадастровым номером 51:21:0030101:6;

2. Нежилыми помещениями №№ 1-19 площадью 999,44 кв.м, ограниченными осями 1-6/А-Г на отметке +0.000, осями 1-6/А-Г на отметке +4.300 и находящимися в нежилом здании «Часть корпуса №5» общей площадью 5769,30 кв.м (кадастровый номер 51:21:0030101:495); инв. № 106; описание конструктивных элементов: фундамент – железобетонный свайный; стены, перегородки – крупнопанельные кирпичные; перекрытия – железобетонные плиты; крыша – бесчердачная, мягкая; полы – бетонные, плиточные; местоположение: Мурманская область, город Снежногорск-2, территория филиала «СРЗ «Нерпа» АО «ЦС «Звездочка», расположено на земельном участке с кадастровым номером 51:21:0030101:6;

3. Нежилым помещением № 310 (1-6) площадью 163,00 кв.м, ограниченными осями 3-9/Р-Т на отметке +8.400 и находящимися в нежилом здании «Корпус №4 МРП» общей площадью 14753,10 кв.м (кадастровый номер 51:21:0030101:440); инв. № 111; описание конструктивных элементов: фундамент – железобетонные сваи; стены – крупнопанельные; перекрытия –железобетонные плиты; крыша – бесчердачная, мягкая; полы – бетонные, плиточные; проемы оконные – двустворные, остекленные; проемы дверные – ДВП по деревянной обвязке; внутренняя отделка – штукатурка, побелка, окраска дверей; отопление – от собственной котельной, в наличии водоснабжение, канализация, электроосвещение; местоположение: Мурманская область, город Снежногорск-2, территория филиала «СРЗ «Нерпа» АО «ЦС «Звездочка»; расположено на земельном участке с кадастровым номером 51:21:0030101:6;

4. Нежилым помещением площадью 106,20 кв.м, ограниченным осями 1-4/Е-Д на отм.+0.000 и находящимся в нежилом здании «Здание блока котельных» общей площадью 5291,00 кв.м (кадастровым номером 51:21:0030101:448); инв. № 47; описание конструктивных элементов: фундамент – железобетонный свайный; стены – кирпичные; перекрытия – железобетонные плиты; крыша – бесчердачная, мягкая; полы – бетонные, плиточные; проемы оконные – двустворные глухие, остекленные, стеклоблоки; внутренняя отделка – штукатурка, побелка, окраска; отопление – от собственной котельной, в наличии водоснабжение, канализация, электроосвещение; местоположение: Мурманская область, город Снежногорск-2, территория филиала «СРЗ «Нерпа» АО «ЦС «Звездочка»; расположено на земельном участке с кадастровым номером 51:21:0030101:6;

5. Нежилые помещения №№ 1-6 площадью 122,6 кв.м, ограниченные осями 19-21/А-Д на отметке +3.600, находящиеся в нежилом здании «Главный пролет и бытовые пристройки объекта №11» общей площадью 34093,9 кв.м, производственного назначения с кадастровым номером 51:21:0030101:438; инв.№548; описание конструктивных элементов: Фундамент-сборные ж/б и монолитные бетонные; стены кирпичные; панели из гофрированного алюминиевого листа; крыша-4-х слойный рубероид на битумной мастике; полы-бетонные; проемы оконные – двустворные глухие; внутренняя отделка-штукатурка стен и окраска; отопление – от собственной котельной, в наличии водоснабжение, канализация, электроосвещение; местоположение: Мурманская область, город Снежногорск-2, территория филиала «СРЗ «Нерпа» АО «ЦС «Звездочка», расположено на земельном участке с кадастровым номером 51:21:0030101:6;

6. Нежилое помещение № 103 площадью 17,22 кв.м, ограниченное осями 1-2/А-Б на отм. +0.000, находящееся в нежилом здании «Корпус № 12 (незавершенное строительство)» общей площадью 13589,4 кв.м, производственного назначения с кадастровым номером 51:21:0030101:455; описание конструктивных элементов: фундамент-бетонный ленточный; стены-кирпичные, железобетонные плиты; перегородки-кирпичные; перекрытия-железобетонные плиты; крыша-бесчердачная, мягкая; полы-бетонные; проемы оконные – двустворные глухие, остекленные; внутренняя отделка-штукатурка, окраска, побелка; отопление – от собственной котельной, в наличии водоснабжение, канализация, электроосвещение; местоположение: Мурманская область, город Снежногорск-2, территория филиала «СРЗ «Нерпа» АО «ЦС «Звездочка», расположено на земельном участке с кадастровым номером 51:21:0030101:6;

7. Нежилое помещение № 317 площадью 106,6 кв.м, ограниченное осями 5-7/А-Б на отм. +7.200, находящееся в нежилом здании «Корпус № 12 (незавершенное строительство)» общей площадью 13589,4 кв.м, производственного назначения с кадастровым номером 51:21:0030101:455; описание конструктивных элементов: фундамент-бетонный ленточный; стены-кирпичные, железобетонные плиты; перегородки-кирпичные; перекрытия-железобетонные плиты; крыша-бесчердачная, мягкая; полы-бетонные; проемы оконные – двустворные глухие, остекленные; внутренняя отделка-штукатурка, окраска, побелка; отопление – от собственной котельной, в наличии водоснабжение, канализация, электроосвещение; местоположение: Мурманская область, город Снежногорск-2, территория филиала «СРЗ «Нерпа» АО «ЦС «Звездочка», расположено на земельном участке с кадастровым номером 51:21:0030101:6.

1.2. Имущественные права на объекты оценки:

1. Здание «Корпус № 12 (незавершенное строительство)»- право собственности АО «ЦС «Звездочка», о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации от 29.12.2008 № 51-51-08/007/2008-208;

2. Здание «Часть корпуса № 5» - право собственности АО «ЦС «Звездочка», о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации от 22.12.2008 № 51-51-08/007/2008-096;

3. Здание «Корпус №4 МРП» - право собственности АО «ЦС «Звездочка», о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации от 16.12.2008 № 51-51-08/003/2008-317;

4. «Здание блока котельных» - право собственности АО «ЦС «Звездочка», о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации от 22.12.2008 № 51-51-08/003/2008-338;

5. Здание «Главный пролет и бытовые пристройки объекта №11» - право собственности АО «ЦС «Звездочка», о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации от 16.12.2008 № 51-51-08/003/2008-318;

1.3. Цель оценки: определение стоимости права пользования объектом оценки (арендной платы без учета НДС, эксплуатационных платежей, земельных платежей).

1.4. Вид стоимости: рыночная на каждый объект оценки.

1.5. Предполагаемое использование результатов оценки: для принятия решения о заключении договора аренды.

1. Используемые термины:

оценщик - физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

заказчик - общество Группы ОСК, заключившее договор на оказание услуг по оценке непрофильного недвижимого имущества;

исполнитель - оценщик или оценочная компания, соответствующая требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», с которыми заключен договор на оказание услуг по оценке стоимости недвижимого имущества.

**3. Срок проведения оценки:** 30 календарных дней.

**4. Дата оценки:** Дата осмотра объекта оценки.

**5. Требования к проведению оценки:**

Оценка должна быть выполнена в соответствии со следующими нормативными документами:

а) Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

б) Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ I-VI), утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

в) Федеральным стандартом оценки (ФСО № 7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

г) иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, стандартами и правилами оценочной деятельности.

Осмотр объекта оценки должен быть осуществлен непосредственно оценщиком или уполномоченным представителем исполнителя совместно с представителями заказчика. Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий и общей оценки состояния объектов оценки.

В процессе осмотра оценщику необходимо:

а) удостовериться в фактическом наличии объекта оценки и провести его идентификацию. В случае если однозначная идентификация объекта оценки невозможна, это необходимо указать в отчете;

б) произвести фотофиксацию объекта оценки;

в) определить функциональное назначение и текущее использование объекта оценки. Если в ходе осмотра было установлено, что объект оценки не эксплуатируется, должны быть описаны причины, из-за которых объект не эксплуатируется, со ссылкой на пояснения заказчика;

г) установить наличие на земельном участке иных объектов недвижимого имущества (помимо объекта оценки). Если подобные объекты выявлены, необходимо указать, какие конкретно объекты были выявлены.

Раздел отчета об оценке «Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки» должен, в частности, содержать:

- всесторонний анализ по определению способа, позволяющего достигнуть наибольший экономический эффект от использования объекта оценки;

- исследование существующих положительных практик изменения правовых, физических, экономических характеристик аналогичному объекту оценки объектов недвижимого имущества;

- наличие потенциальных арендаторов на объектах оценки.

Оценщику необходимо осуществить анализ правоустанавливающих документов, а также документации, устанавливающей качественные и количественные характеристики объекта оценки.

По результатам анализа перечня документов формируется вывод о наличии всех необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта оценки.

При проведении оценки оценщик обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке.

Оценщику необходимо осуществить анализ правоустанавливающих документов, а также документации, устанавливающей качественные и количественные характеристики объекта оценки.

В случае невозможности применения затратного или сравнительного подхода в соответствующем разделе отчета необходимо привести обоснование отказа от применения такого подхода к оценке. Отказ от использования того или иного подхода должен быть аргументирован в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.

Процесс оценки объекта оценки в части применения подходов должен быть структурирован и описан максимально подробно, что должно позволить в полной мере понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки. Описание расчетов и их пояснения должны в полной мере обеспечивать проверяемость выводов и результатов полученных в рамках подходов и методов.

Доходный подход применяется, когда оценивается объект, генерирующий доход или способный генерировать доход. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов, способы их получения/основания возникновения.

При оценке величины арендной платы за пользование объектом оценки доходным подходом оценщик руководствуется достоверной информацией для прогнозирования будущих доходов и расходов, связанных с использованием объекта в целях извлечения дохода. В случае если степень достоверности информации недостаточна, это учитывается в процедуре согласования результатов оценки, о чем оценщик обязан сделать соответствующее пояснение.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен в том числе:

а) установить период прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов);

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов- аналогов.

Затратный подход применяется в следующих случаях:

* для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
* для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устаревания объектов капитального строительства;
* при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке;
* для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

При оценке величины арендной платы за пользование объектом оценки затратным подходом оценщик должен:

* определить стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
* провести расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
* определить прибыль предпринимателя;
* определить износ и устаревания;
* определить стоимость объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устаревания;
* определить стоимости объекта недвижимости как сумму стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.
* определить величину арендной платы за пользование объектом оценки.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование результатов расчетов величины арендной платы за пользование объектом оценки. Процедура соответствующего согласования должна быть описана максимально подробно и структурировано. Выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также при использовании различных методов в рамках применения каждого подхода должен быть обоснован. Все приведенные мнения и суждения аргументированы и подтверждены.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата величины арендной платы за пользование объектом оценки, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

1. Требования к отчету:

В отчете должны быть указаны:

а) дата составления и порядковый номер отчета;

б) основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;

в) место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков;

г) точное описание объекта оценки, обременения объекта оценки, балансовая стоимость объекта оценки;

д) стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;

е) 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;

ж) дата определения стоимости объекта оценки;

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

При описании объекта оценки в отчете указывается следующая информация:

В рамках анализа рынка и анализа ликвидности имущества в отчете максимально полно, подробно и структурировано указывается информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости объекта оценки. В отчете должно быть приведено обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов. Также оценщиком проводится анализ всех внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

В отчете должны содержаться сведения по динамике цен и арендных ставок (или иных показателей, характеризующих доходность объектов), об уровне доходности, доли вакантных площадей, наиболее значимых сделках по продаже и аренде, введенных в эксплуатацию объектах и т.п.

Оценщиком приводится краткая характеристика типичных продавцов и покупателей, данные о риэлтерских компаниях, диапазон скидок при заключении реальных сделок на рынке. Приводится прогноз перспектив развития сегмента рынка по мнению экспертов и аналитических агентств (в случае их наличия).

Представленная информация должна иметь ссылки на ее источники с указанием дат.

Результаты анализа рыночной ситуации должны содержать в себе выводы, касающиеся объекта оценки.

В отчете об оценке должно быть приведено обоснование степени ликвидности объекта оценки, указаны факторы, снижающие / увеличивающие его ликвидность.

Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости объекта оценки.

Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Итоговые результаты оценки должны быть представлены заказчику в виде отчета на бумажном носителе, а также в электронной форме в формате «PDF».

Отчет комплектуется приложениями, которые содержат копии документов, использованных при выполнении оценки, а также информацию о продаже объектов- аналогов с указанием адреса объявлений в сети интернет и дополнительной информации, полученной в результате интервьюирования представителей продавцов объектов-аналогов.

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан оценщиком и исполнителем.

В течение 365 календарных дней с даты проведения первоначальной оценки объектов, оценщик обязуется провести однократную актуализацию Отчета на указанную Заказчиком дату без дополнительной оплаты.

1. Допущения и ограничения при проведении оценки:

Оценщик 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.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемых объектах и действует непредвзято.

Стоимость услуг исполнителя не зависит от итоговой величины арендной платы за пользование объектом оценки.

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 величины арендной платы за пользование объектом оценки действительно только на дату оценки объекта оценки, оценщик 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.

**8. Дополнительное требование:**

Объекты оценки находятся на территории Муниципального образования ЗАТО Александровск. В соответствии Законом РФ от 14.07.1992 N 3297-1 "О закрытом административно-территориальном образовании" проезд в Муниципальное образование ЗАТО Александровск разрешен при получение разрешительных документов.