

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ оказание услуг по оценке имущества

1. Общая информация об объекте закупки

1.1 Объект закупки: оказание услуг по оценке имущества.

1.2 Место расположения объекта оценки, оказания услуг: г. Москва, Московская область (точный адрес объекта уточняется в задании Заказчика на оценку).

1.3 Срок оказания услуг: 10 (десять) рабочих дней с даты направления задания на оценку.

1.4 Общий срок оказания услуг - 12 (двенадцать) месяцев с даты заключения Договора, либо до полного исчерпания максимального значения цены Договора, в зависимости от того, какое из этих событий наступит ранее.

1.5 Приложения к техническому заданию:

- Приложение 1 – «Перечень объектов закупки»;
- Приложение 2 – «Форма задания на оценку»;
- Приложение 3 – «Форма Акта сдачи-приемки отчета по заданию на оценку».

Термины и определения:

Объект оценки - объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Подход к оценке — это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки — это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Стоимость объекта оценки - наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям акта, указанного в пункте 5.5 настоящего Технического задания.

Отчет об оценке - документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Однотипные объекты – объекты оценки, сформировавшиеся в ходе реализации 1 объекта строительства и относящиеся к одному и тому же виду имущества (движимому или недвижимому),

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Дата оценки - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Саморегулируемая организация оценщиков (СРО) - некоммерческая организация, созданная в целях регулирования оценочной деятельности и контроля за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований акта, указанного в пункте 5.1 настоящего Технического задания, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков.

2. Стандарт услуг

2.1 Услуги оказываются в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и города Москвы, федеральных стандартов оценки, в том числе указанных в разделе 5 настоящего Технического задания, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

2.2 Оказание услуг по оценке осуществляется в соответствии со статьей 1 Договора «Предмет Договора» по следующим направлениям:

- Оценка стоимости объектов недвижимого имущества жилого и нежилого назначения;
- Оценка стоимости движимого имущества (в т.ч. оборудование и элементы благоустройства);
- Оценка стоимости транспортных средств, самоходных машин и других видов техники;
- Оценка стоимости объектов инженерно-коммунального назначения недвижимого имущества;
- Оценка стоимости объектов инженерно-коммунального назначения движимого имущества (в т.ч. сооружений и оборудования);
- Оценка размера убытков, возникающих в связи с ликвидацией и/или восстановлением имущества и/или в связи с проведением проектно-изыскательских и/или строительно-монтажных работ по ликвидации и/или строительству (реконструкции) и/или восстановлению имущества в рамках соглашений о компенсации потерь;
- Оценка нематериальных активов (Результат проектно-изыскательских работ, в том числе оценка интеллектуальных прав).
- Повторная оценка по истечению срока действия отчета, а также в случае технических ошибок по вине Заказчика.

2.3. Объекты оценки указаны в Приложении №1 «Перечень объектов закупки» к настоящему Техническому заданию.

2.4. Проведение оценки осуществляется на основании выдаваемых Заказчиком заданий на оценку. Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки (ФСО IV). Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки;
- д) вид стоимости;
- е) дату оценки;
- ж) допущения, на которых должна основываться оценка;
- з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

Форма задания на оценку изложена в Приложении №2 к настоящему Техническому заданию.

2.5. Заказчик вправе объединить (сгруппировать) однотипные объекты в одном задании на оценку. В таком случае Исполнителем составляется один отчет об оценке в отношении всей совокупности объектов в данном задании. В случае оценки однотипных материальных объектов, объединенных (сгруппированных) в один объект оценки, расчет стоимости оказанной услуги производится как за один объект оценки.

Заказчик вправе на один объект оценки выдать Исполнителю несколько заданий на оценку, в случае наличия в заданиях разных видов стоимости объекта оценки и/или целей использования результатов оценки и т.д.

2.6. О необходимости оказания услуг и получения задания на оценку Заказчик уведомляет Исполнителя не позднее дня составления соответствующего задания на оценку.

2.7. Срок проведения исчисляется со дня, направления задания на оценку, и составляет не более 10 (десяти) рабочих дней.

2.8. Срок проведения оценки 1 (одного) объекта оценки может уточняться Заказчиком пообъектно в процессе исполнения Договора на основе распорядительного документа или соответствующего поручения с учетом положений акта, указанного в пункте 5.11 настоящего Технического задания.

2.9. Датой исполнения обязательств по заданию на оценку считается дата подписания Сторонами Акта сдачи-приемки отчета по заданию на оценку (Приложение №3 «Форма Акта сдачи-приемки отчета по заданию на оценку» к настоящему Техническому заданию).

2.10. В отчетах об оценке не должны содержаться ссылки на утратившие силу нормативные правовые акты. Нормативные правовые акты и иные документы органов власти или саморегулируемых организаций, на которые ссылается оценщик, должны применяться с указанием их реквизитов (кем принят, номер и дата принятия).

2.11. Отчет об оценке должен соответствовать стандартам оценки, п.5.1-5.13 настоящего Технического задания.

2.12. Отчет 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 на бумажном носителе предоставляется Заказчику в 2 (двух) оригинальных экземплярах, Исполнитель также обязуется предоставить скан версию указанного отчета в формате PDF.

2.13. Повторная оценка проводится в случае истечения срока действия отчета, а также в случае технических

ошибок по вине Заказчика и составляет определенный % (процент) от стоимости первоначального отчета. Точный размер % определяется в предложении участника на участие в запросе предложений и не может превышать 53,33% от стоимости первоначального отчета.

2.14. Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть пронумерован постранично, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

2.15. Результатом оценки является содержащаяся в отчете об оценке итоговая величина стоимости объекта оценки, выраженная в валюте Российской Федерации, кроме того, если иного не установлено заданием на оценку, указывается рыночная стоимость за весь объект оценки, выраженная в валюте Российской Федерации, и удельный показатель рыночной стоимости объекта оценки (в валюте Российской Федерации за единицу измерения). Все показатели указываются как с учетом НДС, так и без учета НДС (если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации).

3. Состав и результат оказания услуг

3.1. В течение 1 (одного) рабочего дня, следующего за днем получения уведомления Заказчика о возникновении потребностей в услугах по оценке объекта(-ов) оценки, Исполнитель обязан получить документы для оценки, включая подписанное со стороны Заказчика задание на оценку (Приложение №2 «Форма задания на оценку» к настоящему Техническому заданию) в 2 (двух) экземплярах для каждой из Сторон.

3.2. Результатом оказания услуг (по заданию на оценку) является отчет об оценке, подготовленный в соответствии с требованиями стандартов оценки, п. 5.1, 5.6 настоящего Технического задания. В отчете об оценке должны быть указаны дата составления отчета и его номер. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:

- а) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;
- б) применяемые стандарты оценки;
- в) принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
- г) сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор, в том числе о независимости такого юридического лица и оценщика (оценщиков) в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности;
- д) информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;
- е) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:
 - основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
 - общая информация, идентифицирующая объект оценки;
 - результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
 - итоговая величина стоимости объекта оценки;
 - ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости;
- ж) описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии);
- з) анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость;
- и) описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки;
- к) описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.

В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).

3.3. Исполнитель предоставляет Заказчику отчет об оценке на бумажном носителе в 2 (двух) экземплярах и в 1 (одном) экземпляре в электронном виде в формате PDF, и/или в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, и (или), выполненный в соответствии с требованиями законодательства в области оценочной деятельности, Договора и настоящего Технического задания, подписанный Акт сдачи-приемки отчета по заданию на оценку на бумажном носителе и/или в форме электронного документа, подписанного усиленной

квалифицированной электронной подписью (Приложение №3 «Форма Акта сдачи-приемки отчета по заданию на оценку» к настоящему Техническому заданию) в 2 (двух) экземплярах, а также подписанное со стороны Исполнителя задание на оценку в 1 (одном) экземпляре и счет на оплату.

3.4. В случае выявления Заказчиком недостатков оказанных услуг, обнаруженных после приемки услуг, Исполнитель без взимания дополнительной платы, в течении 1 (одного) рабочего дня вносит изменения в отчет об оценке.

4. Объем и сроки гарантий качества

4.1. Гарантия качества услуг предоставляется Исполнителем в течение 6 (шести) месяцев с даты подписания сторонами Акта сдачи-приемки отчета по заданию на оценку в полном объеме в соответствии с требованиями настоящего Технического задания. Качество оказываемых услуг должно соответствовать требованиям законодательства в области оценочной деятельности в Российской Федерации, в том числе нормативных правовых актов, указанных в пунктах 5.1- 5.13, 5.7 настоящего Технического задания.

4.2. Гарантия качества услуг заключается в том, что Исполнитель должен оказывать услуги, соответствующие требованиям Заказчика:

- к подготовленным Исполнителем отчетам об оценке;

- к порядку оформления и составу отчетных документов в соответствии с пунктом 3.3 настоящего Технического задания.

5. Перечень нормативных технических и нормативных правовых актов

5.1. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

5.2. Федеральный закон от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

5.3. Федеральный закон от 22.07.2008 №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

5.4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;

5.5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.

5.6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.

5.7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;

5.8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.

5.9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.

5.10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом №611 от 25.09.2014.

5.11. Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 1 июня 2015г. №328

5.12. «Стандарты и правила оценочной деятельности», а именно стандарты СРО

5.13. Распоряжение Правительства Москвы от 20.12.2005 №2596-РП «О Порядке определения стоимости услуг по оценке объектов оценки, находящихся в собственности города Москвы и вовлекаемых в сделки с участием города Москвы»

Перечень объектов закупки

№	Характеристики	Объем, шт.	Срок оценки
1.	Оценка стоимости объектов недвижимого имущества жилого и нежилого назначения	По заданию Заказчика	10 (десять) рабочих дней с даты направления задания Заказчиком
2.	Оценка стоимости движимого имущества (в т.ч. оборудование и элементы благоустройства) (до 50 наименований)		
3.	Оценка стоимости движимого имущества (в т.ч. оборудование и элементы благоустройства) (до 350 наименований)		
4.	Оценка стоимости движимого имущества (в т.ч. оборудование и элементы благоустройства) (свыше 350 наименований)		
5.	Оценка стоимости транспортных средств, самоходных машин и других видов техники		
6.	Оценка стоимости объектов инженерно-коммунального назначения недвижимого имущества		
7.	Оценка стоимости объектов инженерно-коммунального назначения движимого имущества (в т.ч. сооружений и оборудования)		
8.	Оценка размера убытков, возникающих в связи с ликвидацией и/или восстановлением имущества и/или в связи с проведением проектно-изыскательских и/или строительно-монтажных работ по ликвидации и/или строительству (реконструкции) и/или восстановлению имущества в рамках соглашений о компенсации потерь		
9.	Оценка нематериальных активов (Результат проектно-изыскательских работ, в том числе оценка интеллектуальных прав)		
10.	Повторная оценка по истечении срока действия отчета, а также в случае технических ошибок по вине Заказчика		

Форма задания на оценку имущества № _____
к Договору от _____ № _____

г. Москва

« _____ » _____ 20 ____ г.

Параметр	Значение
Объект оценки, включая права на объект оценки/ Объект оценки, включая права на объект оценки, в том числе иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку ¹	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)/ Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики/ Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов)	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	
Идентификация правообладателя в отношении объекта оценки	
Цель оценки (с указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которым возникла необходимость проведения оценки)	
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	
Вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 20 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г. если они известны на момент составления задания на оценку	
Иные существенные допущения ²	
Ограничения оценки в соответствии с III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом	

¹ см. п. 6 ФСО № 102022

² п.п. 6 п. 3 ФСО IV

№200 от 14.04.2022г. если они известны на момент составления задания на оценку ³	
Применяемые стандарты и методология	
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. ⁴	
Указание на форму составления отчета об оценке ⁵	
Срок проведения оценки и передачи отчета Заказчику	
Заказчик	
Информация, отражаемая в задании на оценку на основании профессионального суждения оценщика	
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	
Формы представления итоговой стоимости	
Специфические требования к отчету об оценке	
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	

ЗАКАЗЧИК:

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Генеральный директор

_____ / _____ /

³ п.п. 7 п. 3 ФСО IV

⁴ п.п. 8 п. 3 ФСО IV

⁵ В соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона

Форма акта сдачи-приемки отчета № _____
по заданию на оценку № _____ от « ____ » _____ 20 ____ г
к Договору от « ____ » _____ 20 ____ г № _____

г. Москва

« ____ » _____ 20 ____ г.

_____, именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице _____, действующего на основании Устава с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», в лице _____, действующего на основании _____ с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с заданием на проведение Оценки № _____ от « ____ » _____ 20 ____ г к Договору № _____ от « ____ » _____ 20 ____ г Исполнитель передает, а Заказчик принимает:
 - 1.1. Отчет (указать наименование отчета об оценке/ объект оценки, порядковый номер и дату);
 - 1.2. Исполнителем оказаны услуги, указанные в пункте 1.1 настоящего Акта без нарушения срока исполнения/ с нарушением срока исполнения;
2. Заказчик свидетельствует о том, что отчет удовлетворяет/ не удовлетворяет условиям Договора и оформлены / не оформлены в надлежащем порядке;
3. Стоимость оказанных услуг составляет _____ (_____) рублей ____ копеек, в том числе НДС (20%) _____ рублей ____ копеек.
4. Настоящий Акт подтверждает оказание услуг по заданию на проведение Оценки № _____ от « ____ » _____ 20 ____ г к Договору № _____ от « ____ » _____ 20 ____ г.

Заказчик к оказанным Услугам претензий не имеет/ имеет (в случае наличия претензий у Заказчика, в настоящем пункте указывается соответствующая информация).

Исполнителю назначен штраф в соответствии со ст. _____ Договора в сумме _____.

Исполнителю начислены пени в соответствии со ст. _____ Договора в сумме _____.

5. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, по 1 (одному) для каждой из Сторон.

ЗАКАЗЧИК:

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Генеральный директор

_____/_____/_____

