**Приложение № 1**

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ**

**на оказание услуг по оценке рыночной стоимости права пользования нежилыми помещениями ИПУ РАН**

1. **Место оказания услуг:** Федеральное государственное бюджетное учреждение науки Институт проблем управления им. В.А. Трапезникова Российской академии наук (ИПУ РАН). 117997, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 65, строение 1,3.
2. **Наименование оказываемых услуг:** Оценка рыночной стоимости права пользования нежилыми помещениями ИПУ РАН.
3. **Цель оказываемых услуг:** определение величины рыночной стоимости (оценка) объекта оценки за пользование частью недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности Российской Федерации и закрепленного за ИПУ РАН на праве оперативного управления.
4. **Объем оказываемых услуг:** Оценка величины рыночной стоимости права пользования нежилыми помещениями, указанными в Приложении № 1 к Техническому заданию и подлежащих оценке за один квадратный метр площади объектов недвижимости (в месяц и в год), без учета НДС и эксплуатационных расходов и с учетом НДС без учета эксплуатационных расходов.
5. **Сроки оказываемых услуг:** 10 (десять) рабочих дней с даты заключения договора.

**Порядок формирования цены договора.** Цена Договора включает в себя стоимость услуги, вознаграждение оценщикам, затраты на расходные, сопутствующие материалы, и любые затраты Исполнителя, связанные с исполнением настоящего Договора, транспортные, накладные расходы, страхование, уплату таможенных пошлин, налогов, сборов, обеспечение гарантий качества услуг и других обязательных платежей в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Цена Договора является окончательной и не может изменяться в ходе исполнения Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Положением о закупке Федерального государственного бюджетного учреждения науки Института проблем управления им. В.А. Трапезникова Российской академии наук (ИПУ РАН). При изменении цены Договора Стороны подписывают дополнительное соглашение.

1. **Порядок оплаты оказываемых услуг**: Расчет за оказанные услуги производится Заказчиком путем безналичного перечислением денежных средств на расчетный счет Исполнителя по факту оказания услуг и подписания Сторонами акта оказанных услуг в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней.

Подписанный Заказчиком и Исполнителем Акт оказанных услуг и предъявленный Исполнителем Заказчику счет на оплату договора являются основанием для оплаты Исполнителю оказанных услуг.

1. **Требования к оказанию услуг:**

Оказание услуг по оценке величины рыночной ставки арендной платы объектов недвижимости осуществляется в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями);

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;

- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;

- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;

- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

- Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является(ются) оценщик(щики);

- Нормативно-правовых актов Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, на территории которых находится объект оценки.

1. **Результаты оказанных услуг:**

Итогом оказания услуг являются отчеты на каждый объект оценки, составленные на русском языке (далее – Отчет), в двух экземплярах на бумажном и в одном экземпляре на электронном носителе, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью, а также положительное экспертное заключение на каждый Отчет, выданное саморегулируемой организацией, в 1-м экземпляре на бумажном и в одном экземпляре на электронном носителе подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью.

Экземпляры Отчетов на электронном носителе и экспертное заключение на каждый Отчет, выданное саморегулируемой организацией, на электронном носителе предоставляется в виде сканированных образов подписанного и утвержденного Отчета на бумажном носителе и экспертного заключения на бумажном носителе в виде отдельных файлов в формате pdf, объемом не более 10 мегабайт каждый.

Отчеты должны соответствовать требованиям, установленным Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральным стандартам оценки.

Отчеты не должны допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В Отчетах в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в Отчете.

В каждом Отчете должны быть указаны:

* дата составления и порядковый номер Отчета;
* основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
* сведения об оценщике или оценщиках, подписавшем (подписавших) Отчет, в том числе фамилия, имя и отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков;
* сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
* цель оценки: точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – реквизиты юридического лица и, при наличии, балансовая стоимость данного объекта оценки;
* стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объекта допущения;
* величина рыночной ставки арендной платы за один квадратный метр площади объектов недвижимости (в месяц и в год), указанных в Перечне, по состоянию на дату заключения договора;
* фотографии объекта оценки;
* последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина (с НДС и без НДС), а также ограничения и пределы применения полученного результата;
* дата определения стоимости объекта оценки;
* перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;
* копии документов, подтверждающих квалификацию и регламентирующих деятельность Исполнителя (копия квалификационного аттестата оценщика (ст. 21.2 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии с указанным Федеральным законом; наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации);
* иные материалы, предусмотренные федеральными стандартами оценки.

В тексте Отчетов должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в Отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к Отчету должны быть приложены копии соответствующих материалов.

Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки. Отчет о рыночной стоимости по каждому объекту оценки должен быть оформлен на новой, белой бумаге, плотностью не менее 80г/кв.м, форматом 210×297 мм, пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

Заказчик вправе не более одного раза в течение одного года с даты подписания Сторонами акта оказанных услуг обновить у Исполнителя данные отдельного отчета об оценке с предоставлением отчета о рыночной стоимости объекта оценки без дополнительной оплаты услуг Исполнителя.

При этом Исполнитель обязан:

- предоставлять в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям.

- при необходимости появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета.

- хранить копии подписанных им отчетов, а также копии документов и материалов, на основании которых проводилась оценка, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления Отчета.

**Требования, установленные Заказчиком:**

**к услугам**: услуги должны быть оказаны своевременно, качественно, с соблюдением всех требований, в срок, с обязательным предоставлением гарантий качества оказания услуг в порядке и объеме, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации к предмету закупки. Качество и объем оказываемых услуг должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, относящимся к предмету закупки.

• **к техническим и функциональным характеристикам услуг**: обязательное использование затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке или обоснование отказа от использования того или иного подхода; нормативное обоснование проведения оценки; тщательное описание объекта оценки и окружающих его объектов.

• **к достоверности отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения**: не менее одного года с даты составления каждого Отчета.

• **к сроку действия сертификата УЭЦП (усиленная электронная цифровая подпись):** не менее 6 (шести) месяцев с даты приемки услуг.

• **к актуализации отчёта оценки:** в случае необходимости по письменному обращению Заказчика, Исполнитель проводит актуализацию результатов оценки один раз в период не более 6 месяцев с дата проведения оценки и предоставляет результаты оценки, предусмотренные пунктом 9 настоящего Технического задания.

• **к гарантийному сроку услуг: не менее** 1 (одного) года с даты приемки услуг.

Приложение № 1

к Техническому заданию

на оказание услуг по оценке рыночной

стоимости права пользования

нежилыми помещениями ИПУ РАН

**ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

**НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ИПУ РАН, ПЛАНИРУЕМЫХ К СДАЧЕ В АРЕНДУ**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  лота | Площадь **(м2)** | Местонахождение  арендуемых помещений и адрес | | | Технические характеристики  помещений | | | | | Целевое использование | | Срок, на который заключается договор |
| Наличие санузлов | | Санитарное состояние помещения | Наличие инженерных систем | |
| Лот № 1 | **45,4** | 117997, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 65, строение 1, 1 этаж, помещение № VI, комнаты № 36 | | | на этаже | | хорошее | отопление,  электричество,  телефон,  интернет, | | Офис | | **3 года** |
| Лот № 2 | **45,9** | 117997, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 65, строение 1, 1 этаж, помещение № VI, комнаты № 37 | | | на этаже | | хорошее | отопление,  электричество,  телефон,  интернет | | Офис | | **3 года** |
| Лот № 3 | **45,3** | 117997, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 65, строение 1, 2 этаж, помещение № I, комнат № 68 | | | на этаже | | хорошее | отопление,  электричество,  телефон,  интернет | | Буфет | | **3 года** |
| Лот № 4 | **166,7** | 117997, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 65, строение 7, 1 этаж, помещение № I, комнаты № 1-19 | | | на этаже | | хорошее | отопление,  электричество,  телефон,  интернет | | Офис | | **3 года** |
| Лот № 5 | **111,8** | 117997, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 65, строение 3, 1 этаж, помещение № VI, комн. №№ 1 - 3 | | | на этаже | | хорошее | отопление,  электричество | | Производство | | **3 года** |
| Лот № 6 | **3,0** | 117997, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 65, строение 1, 1 этаж, помещение № II, комн. № 53, часть холла общей площадью 247,8 кв.м. | | | на этаже | | хорошее | отопление,  электричество,  телефон,  интернет | | Размещение венденговых аппаратов | | **3 года** |
| Лот № 7 | **16,9** | 117997, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 65, строение 1, 2 этаж, помещение № II, комнаты №№ 5, 5а, 5б | | | на этаже | | хорошее | отопление,  электричество,  телефон,  интернет | | Офис | | **3 года** |
| Лот № 8 | **16,6** | 117997, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 65, строение 1, 2 этаж, помещение № II, комнаты №№ 18, 18а, 18б | | | на этаже | | хорошее | отопление,  электричество,  телефон,  интернет | | Офис | | **3 года** |
| Лот № 9 | **333,7** | 117997, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 65, строение 1, 2 этаж, помещение № II, комнаты №№ 22, 23, 24, 24а, 24б, 25, 25а, 25б, 26, 26а, 26б, 27, 27а, 27б, 28, 28а, 28б, 29, 29а, 29б, 30, 31, 32а, 32б, 32в, 32г, 32д, 32е, 32ж | | | на этаже | | хорошее | отопление,  электричество,  телефон,  интернет | | Офис | | **3 года** |
| Лот № 10 | **12,1** | 117997, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 65, строение 1, 6 этаж, помещение № I, комната № 2 | | | на этаже | | хорошее | отопление,  электричество,  телефон,  интернет | | Офис | | **3 года** |
|  | |  | |  | | | | |
|  | |  | |  | | | | |
|  |  |  | |  | | |  | |