


УТВЕРЖДАЮ:

Начальник управления собственностью
филиала ПАО «МРСК Центра» - «Брянскэнерго»

 /Севальнева Л.А./
подпись

«31» июня 2019 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

по проведению запроса цен на оказание услуг по оценке рыночной стоимости
недвижимого имущества, рыночной стоимости права временного
возмездного пользования (право аренды) и услуг по сопровождению
экспертизы отчета об оценке СРО

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

1.1. Предмет запроса цен:

Проводится запрос цен на оказание услуг (на право заключения Договора на оказание услуг) по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, рыночной стоимости права временного возмездного пользования (права аренды) и услуг по сопровождению экспертизы отчета об оценке саморегулируемой организацией оценщиков.

1.2. Объекты недвижимого имущества и объекты оценки:

1.2.1. Объекты недвижимого имущества

№ п/п	Объект права	Местоположение	Площадь объекта оценки, кв.м.	Право удостоверяющий документ
1	Нежилое здание площадью 8291,8 кв.м – административное, кадастровый номер 31:16:0000000:0000:025884-00/003:1001/А (31:16:0109013:180)	Белгородская область, г. Белгород, ул. Преображенская д.42	8291,8	Свидетельство о государственной регистрации права 31-АБ № 385619 от 11.04.2008.
2	Земельный участок, кадастровый номер 31:16:0208009:15. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование по документу: Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров; отдельных офисов различных фирм, компаний и других).	Белгородская область, г. Белгород, ул. Преображенская д.42	1626	Выписка о праве
3	Земельный участок, кадастровый номер 31:16:0208009:58. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование по документу: Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров; отдельных офисов различных фирм, компаний и других).	Белгородская область, г. Белгород, ул. Преображенская д.42	803	Выписка о праве
4	Нежилое здание. Назначение: конторское. Площадь: общая 3852,4 кв.м. Инвентарный номер: 4171. Этажность здания: 5, технический. Литер: А. Подземная этажность: 1., кадастровый номер 31:16:0000000:0000:004171-00/001:1001/А (31:16:0109013:156)	Белгородская область, г. Белгород, ул. Преображенская д.42	3852,4	Свидетельство о государственной регистрации права серии 31-АБ №440487 от 19.06.2008.

№ п/п	Объект права	Местоположение	Площадь объекта оценки, кв.м.	Право удостоверяющий документ
5	Земельный участок, кадастровый номер 31:16:0208009:59. Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование по документу: Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров; отдельных офисов различных фирм, компаний и других).	Белгородская область, г. Белгород, ул. Преображенская д.42	835	Выписка о праве

1.2.2. Объекты оценки:

1.2.2.1. Рыночная стоимость объектов п.1.2.1 настоящего Задания на оценку;

1.2.2.2. Рыночная стоимость права временного возмездного пользования (права аренды) нежилыми помещениями п.п. 1 и 4 п.1.2.1 настоящего Задания на оценку в зависимости от типа помещений (офисные, складские и пр. согласно технического плана объектов).

1.3. Имущественные права на объект оценки:

Объект оценки принадлежат ОАО «Корпоративные сервисные системы» на праве собственности.

1.4. Вид определяемой стоимости:

Рыночная стоимость.

1.5. Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки:

Определение рыночной стоимости права временного возмездного пользования (права аренды) объектов оценки №1 и №4 для принятия управленческих решений, в том числе заключения договора аренды.

Определение рыночной стоимости объектов оценки №1-5 для принятия управленческих решений, в том числе о заключении договора купли-продажи.

1.6. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:

Результаты оценки могут быть использованы в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке.

1.7. Дата оценки:

По состоянию на дату осмотра объекта оценки.

1.8. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

1.8.1. Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.

1.8.2. Заказчик понимает, что Исполнитель не будет проводить аудит предоставляемой информации.

1.8.3. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке

2. ТРЕБОВАНИЯ К ПОРЯДКУ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ И ОПЛАТЕ

2.1. Нормативная база:

Услуги оказываются в соответствии с требованиями законодательства РФ к порядку проведения оценки, в том числе с учетом требований:

- Гражданского кодекса;
- Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- Приказов Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;

- Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;

- Методологии и руководства по проведению оценки бизнеса и/или активов, размещенных по адресу: <http://www.rosseti.ru/about/property/>.

2.2. Срок оказания услуг:

Начало оказания услуг по оценке – с момента заключения Договора.

Первый этап

Первый этап проводится в обязательном порядке:

– Подготовка и представление предварительного проекта Отчета об оценке для рассмотрения Заказчику осуществляется не позднее 07 (семи) рабочих дней с момента представления всей необходимой для оценки информации на основании информационного запроса Участника.

– Завершение оказания услуг по первому этапу – не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента рассмотрения проекта Отчета об оценке Заказчиком или, в случае проведения корпоративных процедур по сделке с оцениваемым имуществом, с момента получения заключения органов управления Общества (в том числе Правления ПАО «Россети» и/или протокола Совета директоров ПАО «МРСК Центра»).

Второй этап

Второй этап проводится при необходимости по официальному письменному запросу Заказчика, но не позднее 2 (двух) лет с момента заключения Договора. Второй этап представляет собой сопровождение экспертизы саморегулируемой организации оценщиков (далее – СРО) Отчета об оценке, выполненного Участником, и предоставление положительного экспертного заключения.

Вид экспертизы:

Экспертиза на подтверждение стоимости Объекта оценки, определенной оценщиком в Отчете об оценке, включающая также проверку Отчета на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.

Срок оказания второго этапа – не более 10 (десяти) рабочих дней с момента направления Заказчиком официального письменного запроса.

Завершение оказания услуг по второму этапу – не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента рассмотрения Экспертного заключения на отчет об оценке Заказчиком или, в случае проведения корпоративных процедур по сделке с оцениваемым имуществом, с момента получения протокола Правления ПАО «Россети» и/или протокола Совета директоров ПАО «МРСК Центра».

В случае нарушения сроков оказания услуг по оценке ПАО «МРСК Центра» вправе наложить на исполнителя штраф в размере 0,1% (одна десятая процента) от стоимости оказываемых услуг за каждый день просрочки по Договору.

2.3. Основные этапы оказания услуг:

Первый этап:

- получение в электронном и/или бумажном виде исходной информации об объекте оценки, подготовленной в соответствии с настоящим Заданием на оценку и информационным запросом оценщика;

- сбор и анализ исходных данных и информации, уточнение и получение дополнительных разъяснений у балансодержателя имущества;

- подготовка проекта Отчета об оценке;
- передача проекта Отчета об оценке в ПАО «МРСК Центра» для рассмотрения;
- подготовка Отчета об оценке;
- передача Отчета об оценке в ПАО «МРСК Центра»;
- защита результатов оценки в ПАО «МРСК Центра» (в случае необходимости).

Второй этап (проводится при необходимости по официальному письменному запросу Заказчика):

- заключение договора с СРО на оказание услуг по экспертизе Отчета об оценке,
- сопровождение экспертизы СРО,
- передача экспертного заключения в ПАО «МРСК Центра».

Заказчик вправе принять одностороннее решение об отсутствии необходимости в оказании услуг по второму этапу, направив Участнику уведомление в письменной форме. В этом случае Договор считается исполненным Сторонами.

2.4. Выдача итоговых результатов:

Результатом услуг являются следующие материалы:

Первый этап:

2.4.1. Отчет об оценке, предоставленный в 2 (двух) подписанных экземплярах на бумажном носителе, а также полная версия Отчета об оценке в электронном виде, включая все приложения и тома к нему, с приложением сканированных листов с печатями.

2.4.2. Сопроводительные материалы в виде моделей, представляющих собой расчетные файлы в электронном формате Microsoft Excel с действующими для просмотра связями между формулами и расчетами, позволяющими проверить достоверность расчетов и выводов оценки;

2.4.3. В качестве итогового результата в отчете об оценке должна быть приведена:

2.4.3.1. рыночная стоимость объекта недвижимости без учета НДС и с учетом НДС;

2.4.3.2. рыночная стоимость временного возмездного пользования (права аренды) без учета НДС и с учетом НДС в месяц нежилыми помещениями в зависимости от типа помещений (офисные, складские и пр. согласно технического плана объектов), арендная плата нежилых помещений включает коммунальные платежи, в том числе, но не ограничиваясь: расходы по теплоснабжению, горячему/холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, уборке Объекта (в т.ч. с использованием и иных необходимых административно-хозяйственных услуг (в т.ч. специальных моющих средств и обеспечение санузлов средствами гигиены), прилегающих территорий, поддержку фасадов зданий в надлежащем состоянии, вывоз мусора, круглосуточную охрану, обслуживание лифтов, системы вентиляции (кондиционирования) и пожарной сигнализации, страхование особо опасных объектов, затраты по управлению, пользование земельным участком.

Второй этап:

2.4.4. Экспертное заключение СРО на Отчет об оценке, предоставленное в 2 (двух) подписанных экземплярах на бумажном носителе, а также электронная версия подписанного Экспертного заключения, включая все приложения и тома к нему. Вид экспертизы – подтверждение стоимости Объекта оценки.

2.5. Форма, сроки и порядок оплаты за оказываемые услуги:

2.5.1. Стоимость услуг по первому этапу составляет 65% от общей стоимости услуг по Договору.

2.5.2. Стоимость услуг по второму этапу составляет 35% от общей стоимости услуг по договору. В случае отсутствия необходимости, услуги по второму этапу не оказываются, а оплата по п. 2.5.2. не производится.

Оплата 100% стоимости оказанных услуг производится безналичным расчетом в течение 30 (тридцати) рабочих дней после подписания Сторонами Акта об оказании услуг и предоставления счета или счета – фактуры.

Датой исполнения денежного обязательства является день списания денежной суммы со счета ПАО «МРСК Центра».

3. ТРЕБОВАНИЯ К УСЛУГАМ, ПРЕДСТАВЛЯЕМЫМ УЧАСТНИКОМ

3.1. Обязательство Участника самостоятельно собрать всю необходимую информацию для проведения оценочных работ.

3.2. Обязательство Участника осуществить оценочные работы с выездом на фактическое местонахождение с проведением личной инспекции объекта оценки.

3.3. Обязательство Участника предоставить предварительный проект Отчета об оценке для рассмотрения Заказчику не позднее 07 (семи) рабочих дней с момента предоставления всей необходимой для оценки информации на основании информационного запроса оценщика, завершить оказание услуг не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента рассмотрения проекта Отчета об оценке Заказчиком.

3.4. Обязательство Участника соблюдать сроки и условия пп. 2.2 – 2.4.

В случае нарушения сроков оказания услуг по оценке, ПАО «МРСК Центра» вправе наложить на исполнителя штраф в размере 0,1% (одна десятая процента) от стоимости оказываемых услуг за каждый день просрочки по Договору.

3.5. Обязательство Участника без дополнительной оплаты актуализировать дату составления Отчета об оценке по письменному запросу Заказчика в течение 1 (одного) рабочего дня и предоставить оригинал Отчета Заказчику.

3.6. Обязательство Участника при наличии у Заказчика письменных мотивированных замечаний к проекту Отчета об оценке исправить в течение 3 (трех) календарных дней выявленные недостатки и предоставить Заказчику новую редакцию Отчета. Доработки по мотивированным замечаниям производятся Участником за свой счет, если они не выходят за пределы содержания и объема выполняемых услуг.

3.7. В случае получения отрицательного экспертного заключения на Отчет со стороны СРО, Участник обязуется самостоятельно взаимодействовать с СРО и за свой счет провести мероприятия по доработке Отчета с целью получения положительного экспертного заключения СРО.

Контактное лицо филиала ПАО «МРСК Центра» - «Белгородэнерго» по техническим вопросам:

Бондаренко Арсен Александрович

8 (4722) 30-42-56

e-mail: Bondarenko.AA@mrsk-1.ru