

УТВЕРЖДАЮ:

Начальник управления собственностью
филиала ПАО "МРСК Центра" - "Воронежэнерго"

 / Н.Е. Хованцева /

подпись

«26» августа 2016 г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на проведение открытого запроса предложений на оказание услуг по оценке рыночной арендной платы за пользование недвижимым имуществом, принадлежащим ПАО «МРСК Центра» (для нужд филиала ПАО «МРСК Центра» - «Воронежэнерго»)

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

1.1. Предмет открытого запроса предложений:

Проводится открытый запрос предложений на оказание услуг (на право заключения Договора на оказание услуг) по оценке рыночной арендной платы за пользование недвижимым имуществом, принадлежащим ПАО «МРСК Центра» (для нужд филиала ПАО «МРСК Центра» - «Воронежэнерго»).

1.2. Объекты оценки:

№ п/п	Наименование	Местоположение	Правоудостоверяющий документ	Инвентарный номер	Балансовая (остаточная) стоимость по состоянию на 01.07.2016г. (руб.)
1	Встроенное помещение №24, площадью 20,7 кв.м, расположенное в цокольном этаже нежилого здания	г.Воронеж, ул.Арзамасская, д.2	Свидетельство о государственной регистрации права 36-АВ №019343 от 09.06.2008г.	№107/И	Балансовая стоимость здания 95 002 687,14 рублей. Балансовая стоимость отдельных кабинетов в бух.учете не отражена
2	25 отдельных помещений, общей площадью 718,8 кв.м, расположенных на 4 этаже в нежилом здании: кабинеты №№138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 172, 173, 174				

1.3. Имущественные права на объект оценки:

Объекты оценки принадлежат ПАО «МРСК Центра» на праве собственности.

1.4. Вид определяемой стоимости и цель оценки (предполагаемое использование результатов оценки):

Определение рыночной стоимости арендной платы для заключения договора аренды.

1.5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:
Результаты оценки могут быть использованы в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке.

1.6. Дата оценки:
По состоянию на дату осмотра объекта оценки.

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

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

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

1.7.3. 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)», от 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 проведения оценки и порядок сдачи выполненных работ (услуг):

Начало оказания услуг - с момента заключения Договора.

Представление предварительного проекта отчета для рассмотрения Заказчику осуществляется не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента предоставления всей необходимой для оценки информации на основании информационного запроса оценщика.

Окончание оказания услуг - не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента рассмотрения проектов отчетов об оценке Заказчиком.

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:

2.3.1. Получение в электронном и/или бумажном виде исходной информации об объекте оценки, подготовленной в соответствии с настоящим Техническим заданием и информационным запросом оценщика.

2.3.2. Сбор и анализ исходных данных и информации, уточнение и получение дополнительных разъяснений у балансодержателя имущества.

2.3.3. Подготовка Отчета об оценке.

- 2.3.4. Передача Отчета об оценке в ПАО «МРСК Центра».
- 2.3.5. Предварительная защита результатов оценки в ПАО «МРСК Центра».
- 2.3.6. Защита результатов оценки в ПАО «Россети» (при необходимости).

2.4. Выдача итоговых результатов:

Результатом услуг являются следующие материалы:

- 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. Итоговый результат должен быть представлен в виде годовой и месячной ставки арендной платы без учета коммунальных платежей за 1 кв.м без учёта НДС и с учётом НДС.

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

Оплата 100% стоимости оказанных по договору услуг производится безналичным расчетом в течение 30 (тридцати) календарных дней после подписания Сторонами Акта об оказании услуг и предоставления счет – фактуры.

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

3. ТРЕБОВАНИЯ К УЧАСТНИКАМ

- 3.1. Преимуществом при выборе победителя будет являться опыт работы с ОАО «РАО ЕЭС России», ОАО «Холдинг МРСК» и его ДЗО, ПАО «Россети» и его ДЗО, Росимуществом по оказанию услуг по оценке.
- 3.2. Участник должен иметь в штате сотрудников, имеющих образование в области оценки, застраховавших свою ответственность в соответствии со ст. 24.7 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и являющихся членами саморегулируемых организаций оценщиков, обладающих страховым полисом профессиональной ответственности оценщиков, внесенных в реестр Федеральной регистрационной службы. Наличие в штате сотрудников, обладающих международными дипломами в сфере оценки: CCIM, ASA, TEGoVA, MBA, членство RICS будет являться преимуществом.
- 3.3. Участник должен обладать гражданской правоспособностью в полном объеме для заключения и исполнения Договора (должен быть зарегистрирован в установленном порядке и иметь соответствующие действующие документы на выполнение видов деятельности в рамках Договора).
- 3.4. Участник не должен являться организацией, на имущество которой наложен арест по решению суда, административного органа, и (или) экономическая деятельность, которой приостановлена; не должен находиться в процессе ликвидации (для юридического лица), не быть признанным по решению арбитражного суда несостоятельным (банкротом); деятельность участника не должна быть приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

4. ТРЕБОВАНИЯ К УСЛУГАМ, ПРЕДСТАВЛЯЕМЫМ УЧАСТНИКОМ

- 4.1. Обязательство Участника самостоятельно собрать всю необходимую информацию для проведения оценочных работ и, при необходимости, обеспечить защиту результатов оценки в ПАО «Россети».
- 4.2. Обязательство Участника предоставить предварительный проект Отчета для рассмотрения Заказчику не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента предоставления всей необходимой для оценки информации на основании информационного запроса, завершить оказание услуг – не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента рассмотрения проекта Отчета об оценке Заказчиком.
- 4.3. 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.
- 4.4. 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.
- 4.5. Обязательство Участника при наличии у Заказчика мотивированных замечаний к проекту Отчета об оценке исправить в течение 5 (пяти) рабочих дней выявленные недостатки и предоставить Заказчику новую редакцию Отчета. Доработки по мотивированным отказам производятся Исполнителем за свой счет, если они не выходят за пределы содержания и объема выполняемых услуг.
- 4.6. Обязательство Участника сотрудничать с Заказчиком в процессе рассмотрения Отчета об оценке в ПАО «Россети» в целях защиты Отчета об оценке.

5. ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЯВКЕ НА УЧАСТИЕ

- 5.1. В заявке на участие Участнику необходимо указать:
 - 5.1.1. Сроки и стоимость проведения работ по оценке в рублях с учетом НДС, размер авансового платежа и сроки его оплаты. Цена услуги указывается с учетом всех накладных, командировочных расходов.
 - 5.1.2. Информацию об Отчетах участника, одобренных управляющей электросетевой компании со стоимостью объекта оценки свыше 30 млн. руб. (с обязательным предоставлением подтверждающих документов).
 - 5.1.3. Информацию об Отчетах участника за последние 2-а года, по которым была проведена стоимостная экспертиза и получено положительное заключение саморегулируемых организаций оценщиков (при наличии). В противном случае заявка формально может быть признана несостоявшейся по содержанию.
 - 5.1.4. Обязательство участника раскрыть информацию о своих собственниках (включая конечных бенефициаров) с приложением подтверждающих документов в соответствии с типовой формой из Документации по запросу предложений. При несогласии раскрыть информацию о своих собственниках (включая конечных бенефициаров) Участнику, признанному Победителем настоящего открытого запроса предложений может быть отказано в заключении Договора.
- 5.2. К заявке участника, кроме прочих обязательных документов, необходимо приложить:
 - 5.2.1. Анкета участника, составленная по форме из Документации по запросу предложений.
 - 5.2.2. Информационный запрос по исходной информации об объекте оценки в виде индивидуально разработанных таблиц в соответствии с Перечнем имущества,

являющимся приложением к настоящему Техническому заданию с указанием конкретных данных, требуемых для проведения оценки.

- 5.2.3. Письмо в отношении всей цепочки собственников, включая бенефициаров (в том числе конечных), по форме из Документации по запросу предложений, с приложением соответствующих подтверждающих документов.
- 5.2.4. Справку с указанием общей выручки, включающей расшифровку выручки по основным видам услуг (оценочная деятельность и др.) за последний финансовый год.
- 5.2.5. Копию документа, подтверждающего членство оценщиков в СРО (саморегулируемой организации оценщиков).
- 5.2.6. Копии полисов добровольного страхования ответственности оценщиков или полиса страхования профессиональной ответственности участника.
- 5.2.7. Справку из СРО о наличии или отсутствии жалоб на действия члена СРО требований Федерального закона об оценочной деятельности, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики (в части Команды проекта).
- 5.2.8. Справку из СРО о наличии или отсутствии фактов применения дисциплинарных взысканий к члену СРО (в части Команды проекта).
- 5.2.9. Копию документа о прохождении сертификации менеджмента качества оказываемых услуг в соответствии с ГОСТ ISO 9001-2011 (ISO 9001:2008) (при наличии).
- 5.2.10. Копии документов, подтверждающих получение работниками Участника, состоящими в штате, профессиональных знаний в области оценочной деятельности по согласованным с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами (дипломы о профессиональном образовании, дипломы о профессиональной переподготовке, в т.ч. международными дипломами в сфере оценки: CCIM, ASA, TEGoVA, MBA, членство RICS).
- 5.2.11. Письмо о наличии либо отсутствии возбужденных в отношении Участника либо его руководителей административных, либо уголовных дел, подписанное уполномоченным лицом Участника.
- 5.2.12. Подтверждающие документы положительных заключений по факту защиты Отчета на уровне управляющей электросетевой компании со стоимостью объекта оценки свыше 30 млн. руб. (с обязательным предоставлением подтверждающих документов).
- 5.2.13. Выписка из ЕГРЮЛ, либо Свидетельство ОГРН в части подтверждения срока действия организации на рынке оценочных услуг.
- 5.2.14. Если цена, указанная Участником в Письме о подаче оферты, ниже начальной (предельной) цены, установленной Заказчиком, более чем на 20%, Участник должен предоставить в свободной форме дополнительные обосновывающие материалы для подтверждения своей цены (подробная смета, обоснование применения понижающих коэффициентов (при их наличии) и иное). Непредставление вышеперечисленных документов может служить основанием для отклонения Предложения Участника.

6. КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ

К оценочной стадии не допускаются компании:

- 6.1. Не предоставившие Письмо в отношении всей цепочки собственников, включая бенефициаров (в том числе конечных), по форме из Документации по запросу предложений, с приложением соответствующих подтверждающих документов.

6.2. В отношении взаимодействия с которыми присутствуют Письма - претензии, зарегистрированные в установленном порядке и подписанные уполномоченным на это лицом со стороны организатора закупки.

Критерии оценки, применяемые в рамках оценочной стадии предложений Участников, основаны на суммировании баллов согласно следующей матрице методики оценки предложений участников:

Матрица методики определения победителей при осуществлении закупочных процедур по выбору оценочных организаций

№	Описание параметра	Бальная оценка	Значение параметра	Источник информации
1	Стоимость услуг*	60	максимальный балл при стоимости услуг равной 0	Заявка на участие (Письмо о подаче оферты)
		расчетная величина	$Ra_i = \frac{A_{max} - A_i}{A_{max}} \times 60$	
		0	максимальное предложение, равное предельной стоимости	
2	Наличие положительного опыта защиты отчета об оценке на уровне управляющей электросетевой компании со стоимостью объекта оценки свыше 30 млн. руб. (с обязательным предоставлением подтверждающих документов)	10	есть/подтверждено	Анкета участника, составленная по форме определенной соответствующей Документацией по закупке; подтверждающие документы как неотъемлемая часть конкурсной документации
		0	нет/не подтверждено	
3	Общее количество Договоров по оценке с электросетевыми компаниями, в том числе с ОАО «РАО ЕЭС России», ОАО «Холдинг МРСК» и его ДЗО, ПАО «Россети» и его ДЗО	5	> 100	Анкета участника, составленная по форме определенной соответствующей Документацией по закупке;
		3	50 - 100	
		1	20-49	
		0	0-19	
4	Срок оказания услуг, рабочих дней	3	< 5	Заявка на участие (График оказания услуг)
		2	5 - 7	
		1	8-10	
		0	> 10	
5	Срок действия организации на рынке оценочных услуг, лет	3	> 15	Анкета участника, составленная по форме определенной соответствующей Документацией по закупке; Выписка из ЕГРЮЛ, Свидетельство ОГРН
		1	5 - 15	
		0	< 5	
6	Величина действующего полиса (договора) страхования профессиональной ответственности участника или полиса добровольного страхования ответственности оценщика с суммой страхового покрытия, млн. руб.:	4	≥ 500	Анкета участника, составленная по форме определенной соответствующей Документацией по закупке; Копия полиса.
		2	200 - 499	
		0	< 200	
7	Общее количество оценщиков, входящих в штат участника и удовлетворяющих требованию законодательства об оценочной деятельности, чел.	5	> 30	Анкета участника, составленная по форме определенной соответствующей Документацией по закупке; Свидетельства СРО на оценщиков
		3	15 - 30	
		0	< 15	
8	Общее количество оценщиков,	2	> 5	Анкета участника,

№	Описание параметра имеющих ученые степени, а также обладающих международными дипломами в сфере оценки: CCIM, ASA, TEGoVA, MBA, членство RICS, чел.	Бальная	Значение параметра	Источник информации составленная по форме определенной соответствующей Документацией по закупке; Подтверждающие свидетельства, аттестаты, дипломы, выписки
		1	1 - 5	
		0	0	
9	Размер выручки от оценочной деятельности за последний финансовый год, млн. руб. с учетом НДС	3	> 100	Справка с указанием общей выручки, включающей расшифровку выручки по основным видам услуг (оценочная деятельность и др.) за последний финансовый год.
		1	50 - 100	
		0	< 50	
10	Общее количество выполненных работ по оценке объектов, стоимостью свыше 1 млрд. руб. за последние три года, работ	3	> 10	Анкета участника, составленная по форме определенной соответствующей Документацией по закупке; идентификация объектов оценки и контактных данных Заказчиков
		1	5 - 10	
		0	< 5	
11	Опыт оценки электросетевого комплекса, состоящего не менее чем из 5 000 электросетевых объектов	1	ДА	Анкета участника, составленная по форме определенной соответствующей Документацией по закупке; идентификация объектов оценки и контактных данных Заказчиков
		0	НЕТ	
12	Наличие документа о прохождении сертификации менеджмента качества оказываемых услуг в соответствии с ГОСТ ISO 9001-2011 (ISO 9001:2008)	1	ДА	Копия документа о прохождении сертификации менеджмента качества оказываемых услуг в соответствии с ISO 9001- 2011 (ISO 9001:2008) (при наличии)
		0	НЕТ	

*Рейтинг, присуждаемый заявке по критерию «стоимость услуг», определяется по формуле:

$$Ra_i = \frac{A_{max} - A_i}{A_{max}} \times 60$$

где:

Ra_i - рейтинг, присуждаемый i-й заявке по указанному критерию;

A_{max} - начальная (максимальная) цена Договора, установленная в конкурсной документации.

A_i - предложение i-го участника конкурса по цене Договора.

Победителем будет признан участник, набравший максимальное количество баллов (но не менее 20 баллов в соответствии с матрицей методики оценки предложений участников) и удовлетворяющим требованиям, обозначенным в п. 6.1-6.2.

Контактные лица по техническим вопросам:

Полякова Елена Викторовна, тел. (473)249-57-59, e-mail: Polyakova.EV@mrsk-1.ru.