

ОКРУЖНАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДА ЯКУТСКА

677008, г. Якутск
пр. Ленина, 15
40-80-68
официальный интернет сайт
www.yakutsk.rf
адрес электронной почты
depjkh@mail.ru



ДЬОКУУСКОЙ КУОРАТ
УОКУРУГУН ДЬААЛГАТА

677008, Дьокуускай к.
Ленин пр., 15
40-80-68
официальный интернет сайт
www.yakutsk.rf
электронная почта аадырыһа
depjkh@mail.ru

Департамент жилищно-коммунального хозяйства и энергетики

от « 26 » 04 2023 г.
№ с/з 299/ДжэКХЭ
На №322-ЯГД от 20.04.2023

Заместителю главы
городского округа
«город Якутск»
Е.Е. Кардашевскому

Уважаемый Егор Ефимович!

В соответствии с Приглашением на заседание постоянных комиссий Якутской городской Думы по имущественным и земельным отношениям и по городскому хозяйству и экологии №322-ЯГД от 20.04.2023, Департамент жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Окружной администрации города Якутска направляет Вам информацию о проводимой работе по актуализации Схемы теплоснабжения городского округа «город Якутск» на 2024 год.

Приложение: на 4 л., в 1 экз.

С уважением
Начальник

М.А. Шомоев

Сметанина С.С.
МКУ «СЭГХ», ПТО, Главный специалист, 35-46-03
Согласовано Л.В. Семянов
Начальник ПТО МКУ «СЭГХ»

Информация

Согласно Федеральному закону Российской Федерации от 27 июля 2020 года № 190-ФЗ «О теплоснабжении» и Постановления Правительства Российской Федерации от 22 февраля 2012 года № 154 «О требованиях к схемам теплоснабжения, порядку их разработки и утверждения» схема теплоснабжения городского округа «город Якутск» утверждена постановлением Окружной администрации города Якутска от 3 марта 2014 года № 34п «Об утверждении схемы теплоснабжения городского округа «город Якутск» до 2032 года» и подлежит ежегодной актуализации.

Действующая схема утверждена постановлением Окружной администрации города Якутска от 24 июня 2022 года № 167п «Об актуализации Схемы теплоснабжения городского округа «город Якутск», утвержденной постановлением Окружной администрации города Якутска от 3 марта 2014 года № 34п «Об утверждении схемы теплоснабжения городского округа «город Якутск» до 2032 года, на 2023 год».

Уведомление о начале разработки схемы теплоснабжения на 2024 год размещено 11 января 2023 года на официальном сайте города Якутска.

В соответствии с планом работ, прием предложений от ресурснабжающих организаций был до 1 марта 2022 года. На текущий момент ведется работа подрядной организацией ООО «Невская энергетика» по формированию проекта схемы теплоснабжения городского округа «город Якутск» на 2024 год по поступившим предложениям ресурснабжающих организаций.

Планируемая дата размещения проекта актуализированной схемы теплоснабжения 22 мая 2023 согласно план-графику подрядной организации для сбора замечаний и предложений к проекту.

Также получены замечания к Томам № 2, 3 Отчета №67/113/2022 ПАО «Якутскэнерго» об оценке рыночной стоимости имущества, передаваемого в ЕТСП согласно служебной записки от 20.04.2023 №сз430/ТЭ АО «Теплоэнергия» (копия прилагается).

АО «ТЕПЛОЭНЕРГИЯ»

Юридический и фактический адрес: 677007, г. Якутск, ул. К.Д. Уткина, д. 20; ИНН 1435332211 ОГРН 1181447006069
контактный телефон: (4112)50-90-00 факс: (4112)35-71-18 web-сайт: yakutskteplo.ru электронная почта: mail@yakutskteplo.ru

20.04 2023 года № 03430/ТЭ

О замечаниях по отчету ЕТСИ

Заместителю главы
городского округа «город Якутск»

Кардашевскому Е.Е.

Уважаемый, Егор Ефимович!

АО «Теплоэнергия» рассмотрело Отчет №67/113/2022 об оценке рыночной стоимости принадлежащего ПАО «Якутскэнерго», АО «Теплоэнергия» по состоянию на 01 апреля 2022 года от 01 марта 2023 года с приложениями Том 2 и 3 направленный ПАО «Якутскэнерго» письмом от 14.04.2023 года и сообщает наличии следующих предварительных замечаний.

1. В отчете об оценке дата оценки указана также, как и в предыдущем - по состоянию на 1 апреля 2022 г., но дата составления отчета - 01 марта 2023 года

В отчете Оценщиком сделан вывод о том, что «все выводы, содержащиеся в данном Отчете, действительны только на Дату оценки.», т.е. данные **выводы оценщика уже не актуальны на текущую дату**. Учитывая факт того, что оценка была проведена более 1 календарного года назад, с момента проведения оценки динамика рынка изменилась и рыночные стоимости, выведенные оценщиком уже не актуальны, сообщаем о том, что данный Отчет не может быть использован для целей сделки на текущую дату.

2. Не смотря на исключение объектов ГУП «ЖКХ РС (Я)» в Отчете **использованы данные ГУП «ЖКХ РС(Я) также**, как и в предыдущем.

- в существенных аспектах Отчета указаны использование отчетов об исполнении бизнес планов на 1 кв. 2022 г. АО «Якутскэнерго», АО «Теплоэнергия» и ГУП «ЖКХ РС (Я)».

- не скорректированы данные Том 2.

3. **Не сходятся количество оцененных объектов** АО «Теплоэнергия» с данными приложений:

- общее количество объектов согласно Отчета – 1727 и 14 НЗС, а по ТОМ 2 «Основные средства» - 1358 и 14 НЗС, по Том 3 «Приложение_Пообъектные реестры_ТеДо_10.02» – 1355 и 14 НЗС;

- в структуре оцениваемых объектов количество сооружений 107, по ТОМ 2 «Основные средства» - 106, ТОМ 3 «Расчет_ЗиС» - 108;

- количество движимого имущества «Машины и оборудования» и «транспортные средства» указано – 1505 ед., когда как по ТОМ 2 «Основные средства» общее количество объектов - 1355 и 14 НЗС, ТОМ 3 «Расчет_МиО_Якутскэнерго_Теплоэнергия» и «Приложение_Пообъектные реестры_TeDo_10.02» - 1134.

- в предполагаемой структуре уставного капитала АО «ЕТСП» указано количество:

34 котельных, а должно было быть 35

13 тепловых пунктов, а должно было быть 14

10 капитальных зданий, а должно было быть 9

- в структуре группы «Здания»:

Здания котельной – 33

Здания теплового пункта – 13

Прочие капитальные здания - 11

4. Ссылка на несуществующие документы.

В существенных аспектах оценки Отчета указано, что Оценка стоимости указанных объектов оценки основана на следующих ключевых источниках информации:

- плановых затратах и производственной программе АО «ЕТСП» на 2022г., утвержденных ГКЦ РС (Я):

- производственной программе АО «ЕТСП» на 2023-2026 г.г.;

После замечаний об отсутствии производственных программ АО «ЕТСП» на 2022г., утвержденной ГКЦ РС (Я), а также на 2023-2026 г.г., ранее, письмом от 05.12.2022 года исх.№8976.116 ПАО «РусГидро» пояснили:

«Принимая во внимание факт отсутствия созданного АО «ЕТСП», а также отсутствие утвержденной сторонами производственной программы, соответствующие корректировки по тексту будут учтены при формировании финальной редакции Отчета.»

Т.е. корректировки не были внесены.

5. Не сходятся данные Отчета с приложениями о техническом состоянии.

- состояние зданий, сооружений в сравнении с предыдущим Отчетом ухудшено: с «рабочего/способного» (в предыдущем Отчете) на «преимущественно - ветхое».

- состояние движимого имущества в сравнении с предыдущим Отчетом ухудшено: с «хорошее» на «преимущественно удовлетворительное/условно пригодное».

При этом, в ТОМ 3 «Расчет_ЗиС_Якутскэнерго_Теплоэнергия», «Расчет_МиО_Якутскэнерго_Теплоэнергия» техническое состояние объектов указано как «удовлетворительное» и оценка рыночной стоимости проведена без выездного осмотра.

6. По Тому 2:

- приложен титульный лист Том 2, в котором указана не корректная дата составления отчета - «Октябрь 2022».

- «Модель ЕТСП» - не скорректирована после обновления Отчета

- «ОС_СВОД_НУ реестр» содержит перечень имущества ГУП «ЖКХ РС(Я)», ЯГРЭС-

2

- «Приложение_Пообъектные реестры_TeDo» не скорректирована после обновления Отчета:

- содержит рыночные стоимости объектов ГУП «ЖКХ РС(Я)».

- итоговые стоимости не сходятся с данными самого Отчета,

- папка «Документы» содержит копии документов на объекты 3-х участников, при этом папка «ПАО «Якутскэнерго» содержит только 2 выписки ЕИРН, иные документы не приложены.

7. По Тому 3:

- общее количество оцененных объектов по «Приложение Пообъектные реестры_ТеДо_10.02» – 1369 (земельные участки 58, сооружения – 106, здания 57, движимое имущество – 1134, НДС – 14), при этом на земельные участки отсутствуют идентификационные данные: не указаны ни адреса, ни инвентарные, ни кадастровые номера.

- «Расчет_ЗиС_Якутскэнерго_Теплоэнергия» - количество сооружений – 108, зданий – 57.

- «Расчет_МиО_Якутскэнерго_Теплоэнергия» - количество движимого имущества с транспортом – 1134.

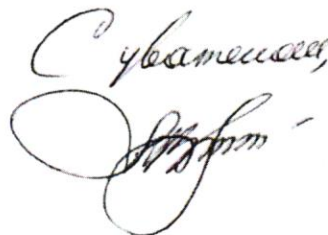
8. Отсутствует расчетная модель с активными формулами и ссылками в формате MS Excel, которое должно было быть предоставлено во исполнение п. 11 Задания на оценку имущества, подлежащего передаче в АО «ЕТСП», согласованного тремя сторонами оценки.

По причине отсутствия активных формул и ссылок провести полный анализ Отчета не представляется возможным.

В связи с чем, для анализа отчета АО «Теплоэнергия» обратилось в адрес Ассоциации судебных экспертов Сибири и Дальнего Востока с вопросом о проведении рецензии и выдачи заключения по данному отчету, на которое получен положительный ответ, и стоимость работ составит всего 65 т.р.

На основании вышеизложенного, учитывая сроки исполнения Протокола совещания по вопросам создания единого теплосетевого предприятия на территории ГО «город Якутск» от 17.04.2023 года №Пр-62-112, просим в кратчайшие сроки принять решение по заключению договора с Ассоциацией судебных экспертов Сибири и Дальнего Востока.

Генеральный директор



М.С. Воробьев