

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

28.04. 2023 года № 1624/ТЭ

Министру ЖКХ и Э РС (Я)
Емельянову В.П.
677000, Республика Саха (Якутия),
г. Якутск, ул. Кирова, 13

О замечаниях по новому отчету ЕТСП

Генеральному директору
ПАО «Якутскэнерго»
Стручкову А.А.
677001, г. Якутск, ул. Федора Попова, 14

Уважаемый Вячеслав Павлович!

Уважаемый Алексей Александрович!

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 следующее:

В январе 2023 года от Окружной администрации города Якутска было направлено ходатайство в адрес Министерства ЖКХ и Э РС(Я) с просьбой провести актуализацию отчета об оценке на текущую дату ввиду скорого истечения срока его действия и ввиду того, что перечень передаваемого имущества АО «Теплоэнергия» на текущую дату уже не соответствует:

- завершены работы по межеванию 6 земельных участков под котельными, в связи с чем количество передаваемых земельных участков 58;
- старая котельная «Чернышевского 60» в 2022 году была переключена и демонтирована, т.е. подлежит исключению из перечня объектов оценки,
- завершено строительство котельной «Лермонтова 200», в перечне передаваемого имущества числится как объект незавершенного строительства,
- и учитывая сроки полезного использования движимого имущества (оборудование), ТМЦ, и непрерывный производственный процесс состав движимого имущества не также поменяется (выход из строя, монтаж, замена, списание итд.).

Однако, 23 марта 2023 года исх.№ 202/2853 от ПАО «Якутскэнерго» получено уведомление о том, что отчет об оценке актуализирован на 01.03.2023 г. (но дата проведения оценки не поменялась и осталась по состоянию на 01.04.2022 г.), что отчет откорректирован уже с учетом исключения объектов ГУП «ЖКХ РС(Я)» и что уже получено положительное

заклучение саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков от 16 марта 2023 года №19/01-004/ЭЗ/77/125/1. Данные действия ПАО «Якутскэнерго» считаем не правомерными, ввиду того, что проект первоначального отчета не был принят и согласован Окружной администрацией города Якутска и АО «Теплоэнергия». Откорректированный отчет об оценке согласно условий подписанного Соглашения о взаимодействии сторон при организации оценки имущества (основных средств и объектов незавершенного строительства), подлежащих передаче в АО «ЕТСП» от 04.04.2022 года, подписанного тремя сторонами, АО «Теплоэнергия» должно было ознакомиться и согласовать до его утверждения и экспертизы.

В связи с чем, считаем, что права АО «Теплоэнергия» были ущемлены и ПАО «Якутскэнерго» не выполнило условия данного Соглашения.

После исключения объектов ГУП «ЖКХ РС(Я)» принятые документы по созданию ЕСТП – Соглашение, задание на оценку и план мероприятий не были обновлены.

Тем не менее, после получения 14.04.2023 г. полной версии отчета с приложениями Том 2 и Том 3 проведен предварительный анализ и имеются следующие замечания:

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.

2.1. 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)».

2.2. Том 2 не скорректирован, остался в редакции от сентября 2022.

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

3.1 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;

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

3.3. 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_ТеДо_10.02» - 1134.

3.4. в предполагаемой структуре уставного капитала АО «ЕТСП» указано количество:
котельные -34, а должно было быть 35
тепловые пункты -13, а должно было быть 14
капитальные здания - 10, а должно было быть 9

3.5. 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» поясняли:

«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. Оценка проведена на основании не корректной финансовой модели АО «ЕТСП», ввиду того, что сформирована на основе не согласованной, не утвержденной сторонами участниками производственной программы.

ГКЦ РС(Я) письмом от 06.04.2022г. №23/03т-1027 направил предварительные расчеты 3-х вариантов тарифа для ЕТСП. По которому максимальный размер тарифа с учетом п. Табага и мкр. Марха, увеличения заработной платы до уровня ПАО «Якутскэнерго» и выкупа базы составляет 2 503 руб. за Гкал, а при расчете финансовой модели использован тариф в размере 2 608 руб. за Гкал. Расчет доходной части финансовой модели сформирован на основе тарифов не соответствующих решениям ГКЦ, таким образом расчет финансовой модели не корректный в части объемов работ и тарифов.

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

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

6.2. 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.

7. Том 2 и Том 3 как документ (приложения к отчету), не сформированы и не подписаны. К рассмотрению направлены электронно архивированный набор файлов, и не

понятно какие из данных файлов являются приложениями к Отчету, а какие были использованы как вспомогательные для расчетов.

8. По Тому 2:

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

8.2. «Модель ЕТСП» - не скорректирована после обновления Отчета

8.3. «ОС_СВОД_НУ реестр» содержит перечень имущества ГУП «ЖКХ РС(Я)», ЯГРЭС-2

8.4. «Приложение_Побъектные реестры_ТеДо» не скорректирована после обновления Отчета:

- содержит рыночные стоимости объектов ГУП «ЖКХ РС(Я)»,
- итоговые стоимости не сходятся с данными самого Отчета,

8.5. папка «Документы» содержит копии документов на объекты 3-х участников как и в первоначальной версии отчета, при этом папка «ПАО «Якутскэнерго» содержит только 2 выписки ЕГРН, иные документы не приложены. А папка АО «Теплоэнергия» содержит 292 файла это выписки ЕГРН на все объекты и земельные участки, технические паспорта на все здания.

Согласно ФСО № 3 "Требования к отчету об оценке" в приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии).

9. По Тому 3:

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

9.2. «Расчет_ЗиС_Якутскэнерго_Теплоэнергия» - не сходится количество с самим Отчетом и общими итоговыми стоимостями, указано сооружений – 108, зданий – 57.

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

10. **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 и которое является результатом услуг наравне с самим отчетом и его экспертизой.

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

11. В расходах производственной программы АО «ЕТСП» **присутствуют расходы по исключенным котельным «Табага» и «Старая Табага».** Расчет не скорректирован после исключения данных котельных из расчетов доходов и расходов для целей оценки.

Исключение данных котельных проведено не по инициативе АО «Теплоэнергия», а по протокольному поручению.

12. **Несоответствие объектов оценки, включение основных средств АО «Якутская ГРЭС-2» и ГУП «ЖКХ РС(Я)» в рамках данного Отчета.** Указание существенным аспектом оценки перечня объектов основных средств АО «Якутская ГРЭС-2» и ГУП «ЖКХ РС(Я)» вместе с имуществом 2- сторон оценки противоречит как Соглашению о взаимодействии сторон при организации оценки имущества (основных средств и объектов незавершенного строительства), подлежащих передаче в АО «ЕТСП» от 04.04.22г., так и условиям Задания на оценку имущества, подлежащего передаче в АО «ЕТСП», подписанного получателями услуги по оценке. Кроме того, финансовая модель создаваемого ЕТСП не было принято, обсуждено и утверждено.

При этом, в Отчете указано, что АО «ЕТСП» будет арендовать основные средства АО «ЯГРЭС-2» и ГУП «ЖКХ РС(Я)». Вопросы будущих арендных отношений создаваемого АО ЕТСП рассматривать в рамках данной оценки некорректно. АО «Теплоэнергия» не согласно с применением оценки перечня объектов основных средств АО «Якутская ГРЭС-2» в составе данного Отчета № 67/113/2022 Об оценке рыночной стоимости имущества, принадлежащего ПАО «Якутскэнерго», АО «Теплоэнергия», по состоянию на 1 апреля 2022 г. в связи с чем требуем исключить оценку объектов основных средств АО «Якутская ГРЭС-2» и ГУП «ЖКХ РС(Я)».

13. Из Приложений отчета выявили:

- по 2 зданиям ПАО «Якутскэнерго» внутренний объем зданий больше чем наружный объем.

14. По оценке земельных участков.

При определении стоимости земельных участков, не учтено местоположение и наличие рядом коммуникаций. Рыночная стоимость находящихся в центре города приравнены к пригородным, т.е. заявленный в отчете сравнительный метод не был применен.

Ранее, ПАО «РусГидро» поясняли о том, что чем меньше земельный участок, тем он дороже. По практике, земельный участок большей площади экономически выгоден, на свободной части возможно произвести строительство/размещение нового объекта, учитывается также наличие инженерных коммуникаций рядом, т.е. примененный подход к оценке – исходя из главного критерия – площади считаем не корректным.

• За аналоги согласно Том 1 Отчета взяты 5 земельных участков, в том числе 1 находящийся в с. Нижний Бестях Мегино-Кангаласского улуса, при этом в Тому 3 отсутствуют принт-скрины аналогов.

• заявленный в отчете сравнительный метод по факту не был проведен. Если вывести рыночную стоимость находящихся рядом земельных участков за 1 кв.м., видим существенное отклонение ввиду разницы в площадях:

- расположенные рядом земельные участки по ул. Можайского и Гагарина – 1286 руб. и 1037 руб., под котельной «61 квартал» - 907 руб., и под его емкостью - 1286 руб.

- расположенные в одном районе земельные участки под котельными «ДЭУ», «Покровский тр. 4 км.», «ЯПАП-1» - 550 руб., 902 руб., 1 286 руб.

- в отчете оценщик указывает, что были идентифицированы основные элементы сравнения, такие как наличие передаваемые имущественные права на объект, местоположение, площадь, наличие/отсутствие инженерных коммуникаций, наличие ГПЗУ (?) итд.

Если сравнивать стоимости земельных участков по котельной «Школа-интернат» расположенный в мкр. Марха, и земельный участок под котельной «Абырал» который находится по Сергеляхскому шоссе, стоимости оказались равные – 1286 руб за 1 кв.м., т.е. рыночные стоимости земельных участков, находящихся в черте города Якутска и в центре города существенно занижены, указанный оценщиком критерий не применен.

• Рыночная стоимость земельных участков АО «Теплоэнергия» оказалась ниже кадастровой стоимости в пересчете на 1 кв.м. на 347 руб.

Пунктом 3 статьи 66 ЗК РФ установлено, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка, кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

И как показывает судебная практика при оспаривании кадастровой стоимости, кадастровая стоимость принимается за роль образца, с которым сопоставляется рыночная стоимость, а при рассмотрении дел о банкротстве суды рассматривают в кадастровой стоимости способ оценки обоснованности рыночной стоимости.

Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Кадастровая стоимость, в руб.
Земельный участок под теплотсетями от котельной "Промкомплекс"	7 513	6 078 000	11 281 220
Земельный участок под сетями от ЦТП ФАПК «Якутия»	1 149	1 477 600	2 441 234
Земельный участок ЦТП Фапк Якутия	149	191 600	316 574
Земельный участок ДЭУ	2 931	1 612 600	6 242 700
Земельный участок 4 квартал	4 523	4 079 700	9 609 837
Земельный участок 61 квартал	2 750	2 494 000	5 109 807
Земельный участок Лермонтова 200	10 174	7 803 500	21 616 291
земельный участок Халтурина 2а	4 300	3 878 600	21 406 389
Земельный участок ДЭУ	2 931	1 612 600	6 242 700

14. Рыночная стоимость объекта выведена ниже кадастровой стоимости:

Рассмотрены таблицы, представленные как том 3 к Отчету, исходя из чего приводим примеры выведенной рыночной стоимости объектов:

14.1. по объектам недвижимого имущества:

№ п/п	Наименование	Год ввода	Тех. хар-ки, эт./ кв.м., м	Остаточная стоимость т.р.	Кадастровая стоимость, т.р.	Рыночная стоимость, т.р. без НДС
1.	Здание котельной «ЯГУ – 1»	1984	2 / 835,5	2 928	15 923,05	3 059,3
2.	Здание котельной «Абырал»	2001/2018	1/73,3	0	1 097,61	285,0

3.	Здание «Чайковского,2»	ЦТП	1978	1/82,3	169	1 962,09	501,4
4.	Здание ЦТП «16 квартал»		2005	1/102,9	2 460	2 450,40	469,0
5.	Здание котельной «50 лет Советской Армии»		2012	1/13,8	690, 616	263,00	77,1
6.	Котельная "4 квартал"		1975	2/532,2	2 969,52	10 142,73	2 610,2
7.	«Теплогенераторная на Хатын-Юряхском шоссе»		2009	1/17,7	1 095	421,98	91,50
8.	Здание котельной «Рассвет»		2018	1/16	11 007	395,22	102,8
9.	Здание котельной «Дружба народов»		2014	1/362,7	15 209	6 912,38	1 614

14.2. по сооружениям:

	Наименование объекта	Год ввода	Протяженность, в м.	Остаточная стоимость, в тыс. руб.	Кадастровая стоимость, в тыс. руб.	Рыночная стоимость в тыс. руб.
1	Сети отопления от котельной "Пригород, школа № 12"	2002	812	672	5 641	537,9
2	Сети горячего водоснабжения от "ЦТП Геологов"	2003	8 816	1 469,4	143 255,7	14 610,6
3	Сети отопления от котельной "Абырал"	2001	1 040	158	7 225	798,2
4	Сети отопления "Топ.сбыт"	1977	71	32,9	369	47,0
5	Сети отопления от котельной "Предприятие -14"	1978	3 021	477	15 740	2 000,7
6	Сети отопления от котельной "Красильникова,9"	1993	1 992	272	10 379	1 528,8

На стр. 64 отчета оценки в Анализах рынка объектов недвижимости теплоэнергетического сектора оценщик указал, что «не выявил предложений о продаже трубопроводов на открытом рынке, поскольку данный рынок является специализированным и не подразумевает продажу отдельных трубопроводов. Как правило, энергоснабжающая организация самостоятельно занимается устройством и заменой трубопроводов. Если продажа и возможна, то реализуются комплекс сетей и инфраструктурных объектов, а не отдельные объекты».

Согласно приложенному файлу в Томе 3 - в информации о пообъектной оценке в подходе примененной к оценке в отношении зданий, котельных и ЦТП указан затратный подход. Однако, выведенная итоговая рыночная стоимость объектов оказалась ниже рыночной и существенно ниже кадастровой стоимости (2-9 раз.), приобретение и/или строительство аналогичного объекта, который проводится по индивидуальным проектам, как отмечено в отчете обойдется в разы дороже.

Сведения о кадастровой стоимости имущества принимаются в качестве одного из доказательств его действительной рыночной цены.

Выведенные итоговые рыночные стоимости на недвижимые объекты считаем сильно занижены, а реализация на открытом рынке по данным стоимостям в условиях конкуренции может расцениваться правоохрнительными как превышение должностных полномочий или как сделки с заинтересованностью.

Оцененные объекты здания, котельные, ЦТП являются прежде всего объектами недвижимого имущества – нежилыми зданиями, и далее по наименованию разделяются на котельные, ЦТП и т.д.

15. При определении затрат на замещения строительно-монтажных работ, а также в методе сравнительной единицы применен коэффициент по справочникам 2020г. даже по построенным объектам позже 2020г.

16. На стр. 80 Отчета **допущена опечатка** вместо АО «Теплоэнергия» - ООО «Теплоэнергия».

17. Рыночная стоимость зданий (котельных и ЦТП) выведена в сравнения с аналогами по справочнику оценщика на уровне цен на 01.01.2020 года.

На стр. 77 приведен пример расчета методом сравнительной единицы здания котельной «ГПТУ-14» (не объект АО «Теплоэнергия»), где п.10 в качестве удельной стоимости аналога приведена стоимость руб./куб.м. на 01.01.2020 года объекта, находящегося в Московской области.

18. По том 3, **при оценке автотранспортных средств использованы аналоги по продаже из других регионов РФ** – Камчатский край, Бокситогорск, Москва, Санкт – Петербург, Казань, Екатеринбург, ХМАО, Липецк, ... и даже г. Минск.

19. В приложениях Том2 и Том 3 сведения – **принт-скрины** использованных аналогов по другим объектам кроме автотранспорта отсутствуют.

20. Снижение оцененной стоимости незавершенных строительством объектов в сравнении с фактическими затратами.

По состоянию на 01.04.22 г. (на оценочную дату) в соответствии с бухгалтерскими данными, финансовые затраты по 08.03 сч. по объектам недвижимости составила 245,6 млн. руб., при этом оцененная стоимость составила всего 66 млн. руб., т.е снижено на 73%.

Согласно отчету, незавершенные строительством объекты оценены подходом затратный, и применен метод индексации. Однако, выведенная итоговая рыночная стоимость объектов ниже оказалась рыночных и приобретение и/или строительство аналогичного объекта, который проводится по индивидуальным проектам, как отмечено в отчете на стр. 66, обойдется в разы дороже. Данное замечание не снимается. То, что доходы от операционной деятельности компании АО «ЕТСП» не покрывают затраты на строительство/производство всех основных средств АО «ЕТСП» на 77,56%, включая, в том числе, и затраты объекта «Лермонтова 200» не должно влиять на рыночную стоимость.

К стоимости объектов незавершенного строительства применен понижающий коэффициент 77,56% (рассчитанный как результат теста на экономическое обесценение). По

информации ПАО «Якутскэнерго» данный коэффициент установлен в связи с тем, что операционные доходы деятельности компании АО «ЕТСП» не покрывают затраты на строительство/производство всех основных средств. Затраты по незавершенному строительству сложившийся факт, дальнейшее завершение планируется за счет средств АО «Теплоэнергия». Также имущество АО «Теплоэнергия» планируется передать как вклад в уставной капитал, таким образом, оценка с точки зрения окупаемости объектов не корректна, в связи с тем, что объекты имущества не приобретаются за собственные или привлеченные источники финансирования инвестиций (амортизации, прибыли, займов или кредитов). Как видно в представленных расчетах доходного метода, все источники капитальных вложений (нормативная прибыль, амортизация) планируется направить на реализацию инвестиционных программ, где не предусматривается выкуп (приобретение) имущества Обществ.

Применение данного коэффициента является не является корректным к применению на объекты незавершенного производства в связи с тем, что данные расходы уже сложившийся факт и АО ЕТСП не будет нести дополнительных затрат по данным объектам.

21. Выведенные итоговые рыночные стоимости примерно одинаковой группы оборудований оказалось разной.

Наименование объекта	Год выпуска/ постановки и на баланс	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Шкаф управления насосами 3*3 типа ШУН-01-04-3ч-54+КС для сети ХВС	2020	407 948,01	333 157,58	75 800
Шкаф управления насосами 2*55 ШУН-05-04-2Ч55-54+КС	2020	693 744,16	531 870,56	118 700
Шкаф управления насосами 3*75 ШУН-05-04-3Ч75-54+КС	2020	1 057 545,76	810 785,12	118 700
Шкаф управления насосами ШУН+КС	2017	814 450,36	373 688,94	48 900
Дизель генераторная установка NS100С с АВР	2018	299 396,40	0,00	68 500
Дизель-генераторная установка NS100С с АВР	2018	620 338,98	372 203,24	142 200
Установка Дизель Генераторная NS200С С АВР	2013	580 796,00	0,00	132 900
Теплообменник РОСВЕП GXD-042-200507-02	2019	338 400,00	327 120,00	77 900
Теплообменник РОСВЕП GXD-042-200507-03	2021	215 550,00	213 753,75	48 300

22. Расчет стоимости **А33** – не представляется возможным понять алгоритм расчета и применения коэффициента. Замечено, что для **ПАО «Якутскэнерго» по некоторым объектам он превышен в 200 раз**, чем для АО «Теплоэнергия».

23. «ОСПИ лет». По сетям **ПАО «Якутскэнерго» завышена и составляет 20-23 года**, когда как по Постановлению Правительства РФ от 01.01.2002 г. №1 «О классификации

основных средств, включаемых в амортизационные группы», срок составляет не более 10 лет.

24. В отчете об оценке **отсутствует основание для проведения оценки** рыночной стоимости – договор на проведение оценки, техническое задание. Учитывая нежелание ПАО «Якутскэнерго» выполнять условие согласованного тремя участниками технического задания, есть предположение об использовании иного технического задания при оценке.

25. Учитывая факт того, что отчет об оценке уже утвержден и получена его экспертиза, **не выполнено условие техзадания – отчет должен был быть предоставлен на бумажном носителе** в восьми экземплярах и электронная с ЭЦП.

АО «Теплоэнергия» и Окружная администрация города Якутска не получили отчет на бумажном носителе, полученный скан образ отчета не был подписан оценщиком (стр. 6.), а также по ЭЦП.

Согласно ФСО №3 Отчет об оценке на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика, или печатью и подписью руководителя юридического лица.

В связи с чем можно сделать вывод о том, что данный отчет не был утвержден, что ставит под сомнение его положительную экспертизу.

26. По экспертизе отчета об оценке.

26.1. общее количество оцененных объектов АО «Теплоэнергия» указана не корректно.

26.2. указано что имеется основание для проведения оценщиком оценки, при этом, как указано в экспертизе договор об оценке и техзадание не были направлены в адрес СМАО.

26.3. указано о соответствии требований законодательства в отношении перечня документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта при отсутствии документов на объекты ПАО «Якутскэнерго» (?).

26.4. указано что Отчет об оценке прошит и подписан, а также скреплен печатью (?).

26.5. указано что Отчет составленный в форме электронного документа подписан усиленной ЭЦП (?).

26.6. так же как и в отчете указано что использована ключевая информация:

- плановые затраты и производственная программа АО «ЕТСП» на 2022г., утвержденные ГКЦ РС (Я);

- производственная программа АО «ЕТСП» на 2023-2026 г.г.;

Когда как документы не были приняты и утверждены.

26.7. указано что ключевой информацией при составлении отчета являлся также и отчет об исполнении бизнес плана на 1 кв. 2022 г. ГУП «ЖКХ РС(Я)».

На основании вышеизложенного, учитывая выводы, сделанные самим Оценщиком и дату оценки – 01.04.2022 года:

- «итоговая стоимость, приведенная в данном отчете, отражает стоимость Объектов оценки *исключительно на Дату оценки*, указанную в настоящем отчете»,

- «при определении рыночной стоимости объектов оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден *на Дату оценки* на открытом рынке в условиях конкуренции»,

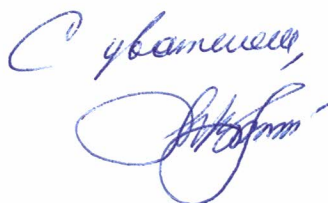
- «полученные выводы во многих случаях являются субъективными и зависят от мнений и суждений отдельных экспертов»,

- «другие консультанты, тем не менее, могут прийти к другому заключению о стоимости того же актива»,

- «наше заключение по результатам оценки может не соответствовать цене, по которой будет осуществлена сделка»

сообщаем об отказе в принятии результатов отчета об оценке рыночной стоимости и о невозможности его использования на текущую дату (с даты оценки прошло более 1 календарного года) в проекте создания ЕСПП.

Генеральный директор



М.С. Воробьев