


Согласовано:

Генеральный директор
ПАО «Якутскэнерго»


А.А. Стручков

Согласовано:

Генеральный директор
АО «Теплоэнергия»


М.С. Воробьев

Согласовано:

Генеральный директор
ГУП «ЖКХ РС(Я)»


В.С. Чикачев

**Задание на оценку имущества, подлежащего
передаче в АО «ЕТСП»**

1. **Заказчик:** ПАО «Якутскэнерго»,
2. **Объект оценки (состав и характеристики Объекта оценки):**
Объект оценки №1: Имущество (основные средства и объекты незавершенные строительством), принадлежащие Заказчику ПАО «Якутскэнерго», указанные в Приложении №1 Задания на оценку;
Объект оценки №2: Имущество (основные средства и объекты незавершенные строительством), принадлежащие Получателю АО «Теплоэнергия», указанные в Приложении №2 Задания на оценку;
Объект оценки №3: Имущество (основные средства и объекты незавершенные строительством), принадлежащие Получателю ГУП «ЖКХ РС(Я)», указанные в Приложении №3 Задания на оценку.
3. **Имущественные права на Объекты оценки:** право собственности/право хозяйственного ведения.
4. **Права на Объекты оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта:** право собственности (с учетом обременений и ограничений)/право хозяйственного ведения (с учетом обременений и ограничений).
5. **Цель оценки:** определение рыночной стоимости Объектов оценки.
6. **Предполагаемое использование результатов оценки:** результаты оценки могут быть использованы для целей вноса в уставный капитал создаваемого хозяйственного общества и принятия управленческих решений.
7. **Вид определяемой стоимости:** рыночная стоимость.
8. **Дата оценки:** _____.
9. **Необходимость проведения осмотра:** без осмотра.
10. **Сроки оказания услуг:** в течение 20 рабочих дней с момента предоставления необходимой информации.
11. **Результат услуг:**
 - отчет об оценке рыночной стоимости Объектов оценки (далее – Отчет об оценке) для каждого Получателя и Заказчика отдельно по принадлежности имущества (основных средств и объекты незавершенные строительством),
 - расчетная модель (с активными формулами и ссылками в формате MS Excel);
 - положительное заключение саморегулируемой организации оценщиков.

Результаты услуг могут использоваться Заказчиком и Получателями для представления органам управления, органам государственной власти и местного

самоуправления без согласования Исполнителя. Заказчик обязан предоставить Отчет об оценке в АО «Теплоэнергия» и ГУП «ЖКХ Республики Саха (Якутия)» (далее – «Получатели») в части принадлежащего им имущества.

Форма Отчета об оценке:

Письменная на бумажном носителе в восьми экземплярах, электронная с ЭЦП (при возможности).

12. Условия к проведению оценки:

В рамках оценки Объектов оценки обязательными к применению являются доходный и затратный подходы:

Последовательность действий в рамках затратного подхода:

- Определить затраты замещения (стоимость строительства/производства на дату оценки) имущества.
- Провести расчет физического, функционального и внешнего износа.
- Провести анализ на предмет наличия у специализированных активов внешнего (экономического) износа.
- Определить рыночную стоимость имущества путем разности затрат замещения и всех видов износа.

Последовательность действий в рамках доходного подхода (используется в качестве определения величины внешнего износа):

- Провести анализ условий тарифообразования для данного типа имущества (основных средств и объектов незавершенного строительства);
- Определить принцип формирования необходимой валовой выручки будущей единой теплосетевой компании г. Якутска, который должен соответствовать типичным тарифным решениям Государственного комитета по ценовой политике Республики Саха (Якутия);
- Осуществить прогнозирование будущих доходов и расходов, генерируемых Объектами оценки с учетом особенностей тарифного регулирования;
- Осуществить расчет ставки дисконтирования и терминальной стоимости;
- Провести тест на экономическое обесценение на основе ожидаемых денежных потоков создаваемого хозяйственного общества.

В случае внесения изменений в перечень основных средств (не более 50 объектов основных средств) Заказчик письменно уведомит об этом Исполнителя и предоставит скорректированный перечень основных средств, подлежащих оценке. Исполнитель внесет изменения в расчеты рыночной стоимости основных средств (не более 2 итераций).

Исполнитель проведет анализ дебиторской задолженности АО «Теплоэнергия», указанной в Приложении №5 Задания на оценку, с целью определения возмещаемой суммы задолженности.

13. Иные условия:

В случае необходимости актуализации даты составления Отчета об оценке. Исполнитель по письменному требованию Заказчика обязан подготовить и направить Заказчику Отчет об оценке со скорректированной датой составления без дополнительной оплаты.

Исполнитель обязуется оказывать содействие при согласовании Отчета об оценке (не более 2 итераций).

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

Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав;

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

15. Требования к оказываемым услугам:

Оценка рыночной стоимости имущества (основных средств и объектов незавершенного строительства) должна проводиться в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки:

–Федеральный стандарт оценки, утвержденный Приказом Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20.05.2015 № 297;

–Федеральный стандарт оценки, утвержденный Приказом Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 № 298;

–Федеральный стандарт оценки, утвержденный Приказом Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 № 299;

–Федеральный стандарт оценки, утвержденный Приказом Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25.09.2014 № 611.

–Федеральный стандарт оценки, утвержденный Приказом Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №8)» от 01.06.2015 №326,

–Федеральный стандарт оценки, утвержденный Приказом Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10) от 01.06.2015 N 328, а также

–Стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Исполнитель.

Приложения:

1. Состав и описание имущества ПАО «Якутскэнерго»;
2. Состав и описание имущества АО «Теплоэнергия»;
3. Состав и описание имущества ГУП «ЖКХ РС (Я)».