

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Фонду державного майна
України
_____ № _____

**Зміни до Методики оцінки активів суб'єктів природних
монополій, суб'єктів господарювання на суміжних ринках у сфері
комбінованого виробництва електричної та теплової енергії**

1. Підпункт 2.4.1 пункту 2.4 розділу II доповнити новим абзацом такого змісту:

«інші активи, які відповідно до нормативно-правових актів органу, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг, не включаються до регуляторної бази активів підприємств.».

2. У розділі VI:

1) у пункті 6.1:

підпункт 6.1.4 доповнити новими абзацами такого змісту:

«трубопроводи гарячого водопостачання;

паропроводи.»;

підпункт 6.1.6 викласти у такій редакції:

«6.1.6. Машини та обладнання теплових мереж, у тому числі:

обладнання теплових пунктів та вузлів приєднань;

обладнання насосних станцій;

вузли обліку;

теплообмінники;

обладнання захисту теплових мереж від електрокорозії;

системи автоматики, телемеханіки та телеметрії.»;

підпункт 6.1.11 вилучити;

2) у пункті 6.2:

у підпункті 6.2.1.1 слова та цифри «на 01 липня 2012 року, наведених у додатку 5 до цієї Методики» замінити словами та цифрами «на 01 серпня 2016 року, наведених у додатку 5 до цієї Методики, та укрупнених показників вартості будівництва будівель та споруд, що використовуються підприємством для транспортування теплової енергії, за цінами станом на 01 травня 2017 року (без ПДВ), наведених у додатку 15 до цієї Методики.»;

абзац сьомий підпункту 6.2.1.2 викласти у такій редакції:

«тиск.»;

абзац другий підпункту 6.2.1.3 викласти у такій редакції:

«укрупнені показники вартості будівництва інших типових будівель за цінами станом на 01 серпня 2016 року, що наведені в додатку 5 до цієї Методики (без ПДВ), укрупнені показники вартості будівництва будівель та споруд, що використовуються підприємством для транспортування теплової енергії, за цінами станом на 01 травня 2017 року (без ПДВ), наведені у додатку 15 до цієї Методики, показники вартості мереж водопостачання та каналізації за цінами станом на 01 серпня 2016 року (без ПДВ), що наведені в додатку 8 до цієї Методики, та укрупнені показники вартості будівництва магістральних теплових мереж за цінами станом на 01 травня 2017 року (без ПДВ), що наведені у додатку 16 до цієї Методики.»;

у підпункті 6.2.2:

абзац перший викласти у такій редакції:

«6.2.2. Оцінка машин і обладнання (крім обладнання теплових пунктів, вузлів приєднання, насосних станцій) проводиться переважно із застосуванням порівняльного підходу.»;

доповнити підпункт новими абзацами такого змісту:

«Оцінка обладнання теплових пунктів, вузлів приєднання, насосних станцій проводиться переважно із застосування витратного підходу, за результатами якого визначається вартість заміщення (відтворення).

Вартість обладнання теплових пунктів та вузлів приєднання визначається з урахуванням його типу і схем приєднання теплових пунктів та вузлів приєднання на підставі показників вартості, наведених у додатку 17 до цієї Методики, а у разі відсутності таких даних у зазначеному додатку вартість зазначеного обладнання визначається на підставі ринкової інформації про ціни на подібне обладнання.

Вартість обладнання насосних станцій визначається з урахуванням їх типу та комплектації на підставі показників вартості, наведених у додатку 18 до цієї Методики, а у разі відсутності таких даних у зазначеному додатку вартість зазначеного обладнання визначається на підставі ринкової інформації про ціни на подібне обладнання.»;

доповнити пункт новим підпунктом 6.2.5 такого змісту:

«6.2.5. Основні засоби, що знаходяться на консервації, не підлягають оцінці та їх вартість не враховується під час визначення регуляторної бази активів.»;

3) пункт 6.3 виключити.

У зв'язку з цим пункти 6.4 – 6.6 вважати відповідно пунктами 6.3 – 6.5;

4) доповнити розділ новим пунктом такого змісту:

«6.6. Вартість заміщення (відтворення) споруд та будівель структурних підрозділів підприємства визначається з урахуванням їх фізичного зносу та коефіцієнта оптимізації витрат, що розраховується згідно з вимогами пункту 3.12 розділу III цієї Методики та особливостями, визначеними підпунктами 6.6.1 – 6.6.4 цього розділу.

Коефіцієнт оптимізації витрат застосовується до вартості таких груп активів відповідного підрозділу підприємства:

будівлі теплових пунктів та насосних станцій;

споруди теплових пунктів та насосних станцій;

теплові мережі у тому числі: магістральні, розподільчі, трубопроводи гарячого водопостачання, паропроводи та обладнання захисту теплових мереж від електрокорозії;

обладнання теплових пунктів та вузлів приєднань;

обладнання насосних станцій.

Для інших активів структурних підрозділів підприємства коефіцієнт оптимізації не визначається.

6.6.1. Коефіцієнт оптимізації витрат $K_{\text{опт}}$ визначається за такою формулою:

$$K_{\text{опт}} = (K_{\text{закт}} \times K_{\text{рез}})^n,$$

де $K_{\text{закт}}$ – коефіцієнт завантаження теплових мереж підприємства;

$K_{\text{рез}}$ – коефіцієнт резервування;

n – коефіцієнт гальмування.

З метою розрахунку коефіцієнта оптимізації витрат підприємство надає суб'єкту оціночної діяльності інформацію про показники фактичного загального обсягу надходження теплової енергії до теплової мережі, показники нормативних витрат теплової енергії в теплових мережах, показники фактичного максимального приєданого теплового навантаження всіх категорій споживачів на опалювання, показники фактичного максимального приєданого теплового навантаження всіх категорій споживачів на гаряче водопостачання, показники фактичного максимального приєданого теплового навантаження всіх категорій споживачів на технологічні потреби. Зазначена інформація надається за трьома повними зимовими місяцями (грудень, січень і лютий) за останні три завершені опалювальні сезони, що передують даті оцінки.

В обраних місяцях аналізуються показники завантаження теплових мереж підприємства, розраховані відповідно до підпункту 6.6.2 цього пункту, та визначаються середні арифметичні значення показників завантаження за три повні зимові місяці кожного опалювального сезону. На підставі проведеного аналізу визначається найбільше значення коефіцієнта завантаження по підприємству.

Коефіцієнт оптимізації витрат не може бути більше 0,8. У разі коли розраховане значення коефіцієнту оптимізації витрат перевищує значення 0,8, коефіцієнт оптимізації витрат приймається таким, що дорівнює 0,8.

6.6.2. Коефіцієнт завантаження теплових мереж структурних підрозділів підприємства $K_{закт}$ визначається за такою формулою:

$$K_{закт} = \frac{\sum_{i=1}^n (\Phi_i - B_{н_i})}{\sum_{i=1}^n \left(\left(P_{цo_i} \times \frac{t - t_c}{t - t_0} + \frac{P_{гвп_i}}{2,4} + P_{тех_i} \right) \times T_{міс_i} \right)},$$

де Φ_i – фактичний загальний обсяг надходження теплової енергії до теплової мережі, Гкал;

$B_{н_i}$ – нормативні втрати теплової енергії в теплових мережах, Гкал;

$P_{цo_i}$ – фактичне максимальне приєднане теплове навантаження всіх категорій споживачів на опалення, Гкал/год;

$P_{гвп_i}$ – фактичне максимальне приєднане теплове навантаження всіх категорій споживачів на гаряче водопостачання, Гкал/год;

$P_{тех_i}$ – фактичне максимальне приєднане теплове навантаження всіх категорій споживачів на технологічні потреби, Гкал/год;

$T_{міс_i}$ – кількість годин у зимовому місяці, що відповідають завершеному опалювальному сезону, року, що аналізується, годин;

t – розрахункова температура внутрішнього повітря опалюваних споруд споживачів. Зазначений показник для цілей цього розділу дорівнює 18 °С;

t_0 – розрахункова температура зовнішнього повітря для проектування, °С. Зазначений показник визначається згідно з ДСТУ– НБВ.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія» щодо відповідної області або міста України та дорівнює температурі повітря, що відповідає найхолоднішій п'ятиденці забезпеченістю 0.92;

t_c – фактична середня температура зовнішнього повітря за зимовий місяць, що відповідає завершеному опалювальному сезону, року, що аналізується, °С.

Коефіцієнт завантаження активів розраховується суб'єктом оціночної діяльності за наданою підприємством інформацією по підприємству в цілому.

6.6.3. Коефіцієнт резервування враховує технічні вимоги до експлуатації теплових мереж щодо технологічного запасу їх пропускної спроможності і для цілей цього розділу дорівнює 1.

6.6.4. Коефіцієнт гальмування відображає нелінійну залежність вартості активу від його технічних характеристик і для цілей цього розділу дорівнює 0,7.».

3. У тексті Методики слова «фізичний стан» у всіх відмінках замінити словами «технічний стан» у відповідному відмінку.

4. Внести такі зміни до додатків до Методики:

1) у додатку 10:

доповнити таблицю рядками дев'ять та десять такого змісту:

«	будівлі теплових пунктів та теплових павільйонів	50	
	будівлі насосних станцій	50	»

У зв'язку з цим рядки дев'ять – п'ятдесят п'ятий вважати одинадцятим – п'ятдесят сьомим;

доповнити таблицю рядком тринадцять такого змісту:

«	Канали і тунелі теплових мереж	30	»
---	--------------------------------	----	---

У зв'язку з цим рядки чотирнадцятий – п'ятдесят п'ятий вважати п'ятнадцятим – п'ятдесят шостим;

доповнити таблицю новими рядками такого змісту:

« Теплові мережі:	
магістральні	25
розподільчі	25
трубопроводи гарячого водопостачання	25
паропроводи	25
Система автоматики, телемеханіки та телеметрії теплових мереж	15
Вузли обліку теплових мереж	15
Обладнання захисту теплових мереж від електрокорозії	15
Обладнання теплових пунктів	25
Обладнання насосних станцій теплових мереж	25
»	

2) доповнити Методику новими додатками, що додаються.

Директор Департаменту
оцінки майна, майнових
прав та професійної
оціночної діяльності

С. Булгакова